



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Hypoteční úvěr jako zdroj financování bydlení

Mortgage Loan as a Source of Housing Financing

Student: Bc. Monika Stloukalová

Vedoucí diplomové práce: Ing. Lichnovská Marie, Ph.D.

Ostrava 2012

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Monika Stloukalová**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **6202T049 Účetnictví a daně**  
Specializace: **00 Účetnictví a daně**  
Téma: **Hypoteční úvěr jako zdroj financování bydlení**  
**Mortgage Loan as a Source of Housing Financing**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Hypoteční bankovníctví
  3. Charakteristika hypotečních úvěrů
  4. Analýza úvěrových produktů u vybraných bank
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratek  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

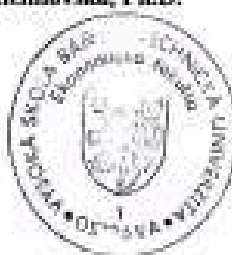
JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.  
JÍLEK, Josef a Jitka SVOBODOVÁ. *Účetnictví bank a finančních institucí* 2008. 6. vyd. Praha: Grada Publishing, 2008. 584 s. ISBN 978-80-247-2575-8  
SCHELLEOVÁ, Ilona a kol. *Exekuce*. 1. vyd. Ostrava: KEY Publishing, 2008. 216 s. ISBN 978-80-87071-91-5.

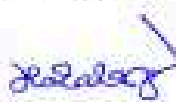
Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **Ing. Marie Lichnovská, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 27.04.2012



  
Ing. Jana Hakalová, Ph.D.  
vedoucí katedry

  
prof. Dr. Ing. Dana Dřuhašová  
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, vypracovala samostatně. Přílohy č. 1, 2 a 3, dané mi k dispozici, jsem případně samostatně doplnila.“

V Ostravě dne 27. 4. 2012

Stloukalová

.....  
Monika Stloukalová

## Obsah

1	Úvod.....	6
2	Hypoteční bankovníctví .....	8
2.1	Vymezení základních pojmů .....	8
2.1.1	Hypoteční úvěr .....	8
2.1.2	Zástavní právo .....	8
2.1.3	Hypoteční zástavní listy .....	8
2.2	Způsoby emise hypotečních zástavních listů.....	9
2.2.1	Adresný systém .....	9
2.2.2	Blokový systém .....	9
2.2.3	Všeobecný systém .....	9
2.3	Vznik hypotečních bank a jejich rozvoj .....	10
2.3.1	Podnikatelské hypoteční úvěry.....	10
2.3.2	Hypoteční úvěry na bydlení .....	10
2.4	Poskytovatelé hypotečních úvěrů .....	11
2.5	Trh s byty.....	12
2.6	Analýza vývoje hypotečního úvěrování .....	12
2.7	Hypoteční úvěrování v EU .....	14
2.8	Odlišnosti hypotečního bankovníctví ve vybraných zemích EU.....	16
2.8.1	Dánsko.....	16
2.8.2	Finsko .....	16
2.8.3	Německo.....	17
2.8.4	Nizozemí .....	17
2.9	Historie hypotečního bankovníctví v ČR .....	18
2.9.1	Vývoj v českých zemích .....	18
2.9.2	Hypoteční financování od roku 1995 .....	20
2.10	Členění hypotečního bankovníctví .....	23
2.10.1	Specializované hypoteční banky .....	23
2.10.2	Hypoteční banky smíšeného typu .....	23
2.10.3	Univerzální hypoteční banky .....	24
2.10.4	Bez pobočkové hypoteční banky.....	24
2.11	Legislativní úprava českého hypotečního bankovníctví.....	24
3	Charakteristika hypotečních úvěrů .....	26

3.1	Typy hypotečních úvěrů .....	26
3.2	Průběh vyřízení hypotečního úvěru .....	28
3.2.1	Přípravná fáze .....	28
3.2.2	Schvalovací fáze .....	29
3.2.3	Realizační fáze .....	32
3.2.4	Čerpání hypotečního úvěru .....	33
3.3	Katastr nemovitostí .....	34
3.4	Úroková sazba z hypotečního úvěru .....	34
3.5	Fixace úrokové sazby .....	35
3.6	Splácení hypotečního úvěru .....	36
3.6.1	Mimořádné splátky .....	38
3.6.2	Změna výše splátek .....	39
3.6.3	Odložené splácení .....	39
3.7	Správa hypotečního úvěru .....	40
3.8	Refinancování hypotečního úvěru .....	40
3.9	Poplatky za zpracování hypotečního úvěru .....	41
3.10	Státní finanční podpora hypotečních úvěrů .....	42
3.10.1	Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby .....	42
3.10.2	Podmínky pro udělení státní finanční podpory .....	43
3.10.3	Podpora hypotečních úvěrů osobám mladším 36 let .....	43
3.10.4	Daňová úleva .....	46
3.11	Centrální registr dlužníků České republiky .....	47
3.12	Ostatní formy financování bydlení .....	48
3.12.1	Stavební spoření .....	48
3.13	Charakteristika jednotlivých bank a úvěrových produktů .....	50
3.13.1	Česká spořitelna a. s. (ČS) .....	50
3.13.2	Komerční banka a. s. (KB) .....	51
3.13.3	Československá obchodní banka a. s. (ČSOB) .....	53
4	Analýza úvěrových produktů u vybraných bank .....	55
4.1	Modelový příklad č. 1 – Mladý manželský bezdětný pár .....	55
4.1.1	Výše hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s. ....	56
4.1.2	Výše hypotečního úvěru u ČSOB, a. s. ....	57
4.1.3	Výše hypotečního úvěru u České spořitelny, a. s. ....	58

4.1.4	Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 1 .....	58
4.2	Příklad č. 2 – svobodný, zaměstnaný muž.....	59
4.2.1	Výše hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s.....	59
4.2.2	Výše hypotečního úvěru u ČSOB, a. s. ....	60
4.2.3	Výše hypotečního úvěru u České spořitelny, a. s.....	61
4.2.4	Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 2.....	62
4.3	Praktický příklad č. 3 – svobodná matka s dítětem .....	63
4.3.1	Výše hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s.....	63
4.3.2	Výše hypotečního úvěru u ČSOB, a. s. ....	64
4.3.3	Výše hypotečního úvěru u České spořitelny, a. s.....	65
4.3.4	Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 3.....	66
5	Závěr .....	68
	Seznam použité literatury .....	70
	Seznam tabulek .....	72
	Seznam grafů.....	73
	Seznam zkratk .....	74
	Seznam příloh	
	Přílohy	

# 1 Úvod

Otázka bydlení je velmi specifickou a významnou oblastí života člověka, ale také celé společnosti. V lidském životě má zvláštní a nezastupitelné postavení. V současné době je bydlení jednou z nejdůležitějších potřeb člověka a prostřednictvím jejího uspokojování se odráží kvalita jeho života. Byt či dům je pro většinu lidí místem, kde prožívají velkou část života svého i své rodiny. Pojem domov si každý z nás může spojit s pocitem bezpečí a jistoty. Je to místo, kam se člověk může vrátit a realizovat svůj rodinný a osobní život. Bydlení je významnou součástí ekonomiky a je důležité pro kulturní, sociální a ekonomický vývoj naší společnosti. Každý člověk si s pojmem bydlení může spojovat odlišné pocity, ale jedno je jisté, jedná se o nezbytnou součást života každého z nás. Garnett říká, že byt je zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem.

Bydlení zabezpečují nemovitosti, přičemž investice do nich je záležitostí dlouhodobou, někdy i celoživotní. S problematikou bydlení souvisí i způsob jejího financování. Jelikož je bydlení velmi drahé v poměru k příjmům jednotlivců, je zapotřebí formování systému financování bydlení. Lidé mohou volit mezi bydlením v podnájmu či zakoupením vlastního bydlení. Pokud domácnost zvolí vlastnické bydlení a nemá dostatek finančních prostředků pro jeho koupi, musí si peníze na jeho koupi nějakým způsobem obstarat. Jednou z možností získání potřebných finančních prostředků je využití nabídky bankovních institucí prostřednictvím hypotečního úvěru.

Ve své práci jsem se tedy zaměřila na hypoteční úvěry, jelikož tento produkt je stále aktuální a velmi diskutované téma. Banky v současné době nabízejí velké množství výhod při poskytování úvěrů, čímž se snaží konkurovat ostatním firmám. Cílem mé diplomové práce je analýza hypotečních úvěrů na českém trhu poskytovaných soukromým subjektům. Stanovení výhodnosti úvěru bývá pro mnohé složitou záležitostí. Mnoho žadatelů o hypoteční úvěr se rozhoduje především na základě úrokové sazby nabídnuté bankou. Existují však i další faktory, na které by se měli žadatelé zaměřit. Banka si mimo úroky zaplacené za poskytnutý úvěr účtuje i další poplatky, které nejsou zanedbatelné.

V teoretické části mé diplomové práce jsem se zaměřila na hypoteční úvěrování v České republice, historický vývoj hypotečního bankovníctví a jeho současný stav. Následně jsem se snažila nastínit situaci v ostatních zemích EU a popsala jsem hypoteční bankovníctví ve vybraných zemích. Poté jsem popsala členění hypotečního bankovníctví a v poslední řadě legislativní úpravu v ČR.



Ve druhé části práce jsem se zaměřila na charakteristiku pojmu hypoteční úvěr a jeho členění. Dále jsem popsala průběh vyřízení hypotečního úvěru, kde jsem se zaměřila na jednotlivé etapy jeho průběhu. Popsala jsem zde jak postup ze strany klienta, tak i ze strany banky. Uvedla jsem také vývoj hypotečních úvěrů a úrokových sazeb, kde jsem pro zpřehlednění zpracovala tabulky a grafy. Na závěr kapitoly jsem popsala konkrétní bankovní instituce, se kterými jsem dále pracovala.

V praktické části se věnuji rozboru hypotečních úvěrů, kdy jsem se snažila na základě modelových příkladů zhodnotit výhodnost nabízených produktů. Pro každý příklad jsou uvedeny tři bankovní instituce, které jsem náhodně vybrala a na základě výpočtů jsem provedla doporučení nejvýhodnějšího získání hypotečního úvěru.

## 2 Hypoteční bankovníctví

### 2.1 Vymezení základních pojmů

#### 2.1.1 Hypoteční úvěr

V širším slova smyslu se jedná o dlouhodobý úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. V českém zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech §28 odst. 3 je však definován jako **úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.**

#### 2.1.2 Zástavní právo

Toto právo lze chápat jako závazek majitele, který se zaručuje věřiteli k uspokojení své pohledávky z věci zastavené v případě, že řádně a včas nesplní své závazky.

#### 2.1.3 Hypoteční zástavní listy

Lze je definovat jako dluhopisy, v jejichž názvu je označení hypoteční zástavní list a jmenovitá hodnota, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo náhradním způsobem. Aby banka mohla vydávat hypoteční zástavní listy, musí získat licenci. Povolení vydávat hypoteční zástavní listy uděluje ČNB v dohodě s Ministerstvem financí ČR na základě žádosti. Výhodou hypotečních zástavních listů je jejich neodvolatelnost ze strany majitele před dobou jejich splatnosti.

Hypoteční úvěry společně s hypotečními zástavními listy tvoří *hypoteční obchody*, přičemž hypoteční úvěry představují aktivní stránku obchodů a hypoteční zástavní listy jejich pasivní stránku. Banky se při poskytování hypotečních úvěrů staví do pozice věřitele a při vydávání hypotečních zástavních listů jsou v roli dlužníka vůči svým klientům.

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je úvěr dlouhodobý, představuje pro banku dlouhodobou pohledávku, kdy banka investuje dlouhodobě finanční prostředky. Aby se banka nedostala do problémů, musí nastolit finanční rovnováhu tím, že vydává a prodává hypoteční zástavní listy, které tak představují dlouhodobý zdroj poskytování hypotečních úvěrů.

## **2.2 Způsoby emise hypotečních zástavních listů**

System emise v návaznosti na způsob krytí ovlivňuje kvalitu hypotečních zástavních listů. Existují 3 základní systémy emise, a to adresný, blokový a všeobecný systém.

### **2.2.1 Adresný systém**

Tento způsob je charakteristický tím, že na každou nemovitost, tedy na každý hypoteční úvěr je vydán konkrétní HZL, dlužní úpis nebo jejich soubor. Investor při zakoupení dluhopisu tedy ví, jakou nemovitostí je dluhopis kryt a jak kvalitní je dlužník. Mezi nemovitostí a HZL vzniká přímá vazba.

### **2.2.2 Blokový systém**

Jedná se o systém, kdy se HZL vydávají v poměru k určitému portfoliu hypotečních úvěrů. Vazba mezi HZL a hypotékami je globální, nepřímá a neadresná. Výhodou tohoto systému pro investory je rozdělení rizika mezi větší soubory dlužníků a větší soubor hypoték. Další výhodou je poměrně snadná kontrola vazeb mezi soubory, jelikož soubory a vztah mezi nimi jsou přesně definovány. Tento systém je v dnešní době nejrozšířenější systém, který zajišťuje vazbu mezi HZL a hypotékami.

### **2.2.3 Všeobecný systém**

Tento systém emise je pro banky nejvýhodnější. Jde o systém, kdy emise HZL jsou vydávány bez vazby na konkrétní soubor, konkrétní portfolio HZL a jim odpovídajících nemovitostních zástav. Jde o krytí aktivity hypoteční banky.

HZL ovlivňují zásadně cenu (úrok), za kterou se poskytují hypoteční úvěry a také cenu, za kterou se HZL kupují a prodávají. Výnosy z HZL mají charakter úrokových výnosů. Úrokové sazby a jejich výše mají důležitý význam při stanovení úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Hypoteční banka je při vydávání HZL v pozici dlužníka a úroky z HZL jsou pro ni nákladem, naopak při poskytování úvěrů jsou úroky z nich formou výnosů.

## **Úrok z hypotečního úvěru lze spočítat jako úrok z HZL + bankovní marže**

Bankovní marže vytváří poměrně stabilní část ceny hypotečních úvěrů, zatímco úroky z HZL jsou flexibilní složkou tvořenou poptávkou a nabídkou kapitálu na finančních trzích. Hypoteční banky si vytváří relativně stabilní podmínky pro neměnnost úroků z úvěrů prostřednictvím fixace úroků z emisí HZL na určité období.

Úroky z HZL lze stanovit jako pevné po celou dobu splatnosti, kdy lze hovořit o pevném kuponu a takové HZL nazýváme listy s pevným kuponem. U HZL se splatností nad 5 let se stanoví způsob úrokové sazby formou přírážky nebo srážky z tzv. referenční úrokové sazby, kdy přírážky či srážky jsou stanoveny jako pevné a referenční sazba se může měnit. Tak se změní celkový úrokový výnos z HZL.

## **2.3 Vznik hypotečních bank a jejich rozvoj**

Mezi nejoblíbenější záruku, kterou lze poskytnout, patří nemovitost. Hlavním důvodem je zejména to, že nemovitost nemůže být fyzicky přesunuta a také to, že hodnota nemovitostí klesá velmi pomalu a může také vzrůst. Dříve byla jako zástava přijímána převážně zemědělská půda, která sloužila jako zdroj obživy. Postupem času a s rozvojem životní úrovně a výroby se staly atraktivnější zárukou stavby. Tím započal rozvoj hypotečního bankovníctví a hypotečních bank. Banky začaly využívat k obchodování zástavního práva a kromě nemovitostí mohly být zástavou i dopravní prostředky. Tak vznikly dvě nejvýznamnější odvětví hypotečního bankovníctví, a to:

- bankovníctví zaměřené na bytovou výstavbu a bytové hospodářství a
- bankovníctví zaměřené na podporu podnikatelských aktivit.

### **2.3.1 Podnikatelské hypoteční úvěry**

Tyto úvěry jsou určeny na úvěrovou podporu podnikání v bytové výstavbě a v bytovém hospodářství.

### **2.3.2 Hypoteční úvěry na bydlení**

V dnešní době převládá hypoteční bankovníctví zaměřené na podporu bydlení. To zejména proto, že kvalitní bydlení je v současnosti nezbytnou životní nutností.

## 2.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Podle § 1 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách smí hypoteční úvěry poskytovat pouze banky, které získaly k této činnosti licenci. Žádost o licenci musí banka předložit ČNB a ta také rozhoduje o jejím udělení. Hypoteční úvěr může poskytovat jakákoli banka, která vydává HZL a jejich výnos použije na profinancování hypotečních úvěrů. K vydávání HZL není potřeba získat další licenci, jelikož tato aktivita spadá pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti. V současné době mohou poskytovat hypoteční úvěry banky: Citibank Europe plc., Česká spořitelna, Česká pojišťovna, Československá obchodní banka, Ge Money Bank, ING Bank, MBank, Komerční banka, LBBW Bank CZ, Oberbank AG, Poštovní spořitelna, Raiffeisenbank, Volksbank CZ, UniCredit Bank, Waldviertler Sparkasse von 1842, Wüstenrot hypoteční banka.

Každým rokem se uskutečňuje hodnocení finančních produktů v ČR prostřednictvím společnosti Fincentrum, která je generálním partnerem ocenění. Prostřednictvím hodnocení Fincentrum Banka roku hlasuje odborná porota a široká veřejnost v několika kategoriích, přičemž je zohledněn vývoj na trhu finančních produktů. V roce 2011 se hlasovalo ve 14 kategoriích a novinkou byla kategorie Privátní banka roku 2011. Hlavními kategoriemi jsou pak Banka roku, Nejdůvěryhodnější banka roku, Nejdynamičtější banka roku, Banka bez bariér, Privátní banka roku a Pojišťovna roku.

Bankou roku 2011 se stala Komerční banka, druhé místo zaujala Česká spořitelna a na třetím místě se umístila Unicredit Bank. Banky, které se umístily na prvních dvou místech, tradičně vyhrávají tuto kategorii. Tyto dvě banky se umístily na prvních pozicích i v kategorii Nejdůvěryhodnější banka roku kdy Česká spořitelna získala největší důvěru klientů.

Dále se oceňují nejatraktivnější bankovní a pojišťovací produkty, které se člení na 5 kategorií, kdy jednou z nich je také Hypotéka roku. V roce 2011 se na prvním místě umístila hypotéka s názvem Převratná hypotéka od Unicredit Bank, druhé místo obsadila ČSOB s Bezstarostnou hypotékou a na třetím místě skončila Hypoteční banka se svojí Hypotékou po webu.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zdroj [www.bankaroku.cz](http://www.bankaroku.cz)

## **2.5 Trh s byty**

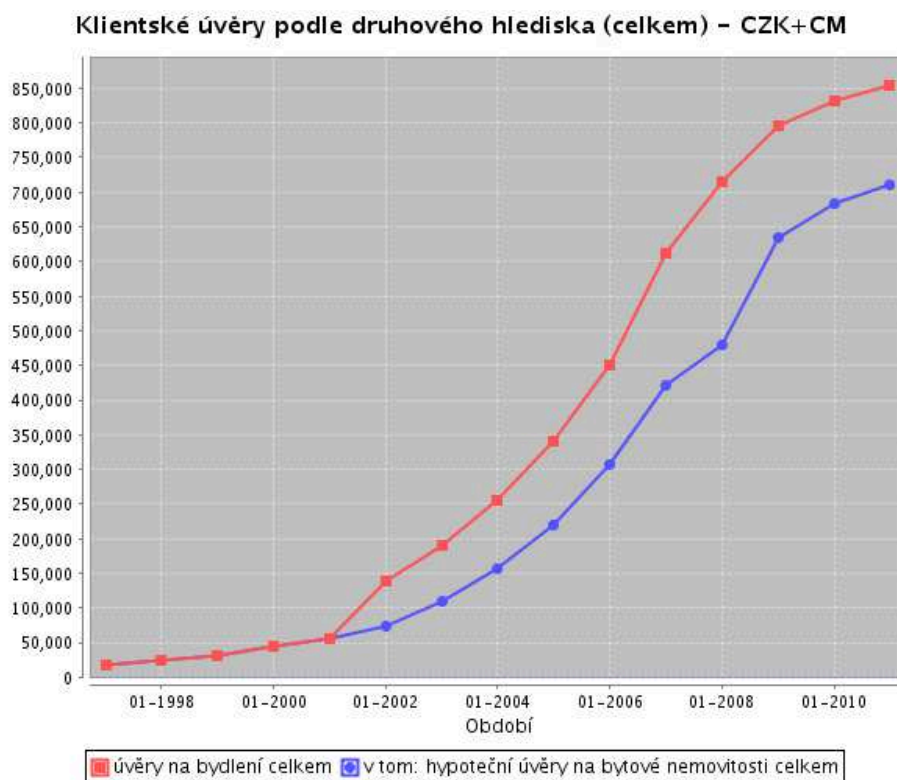
Bydlení má charakter dlouhodobého a trvanlivého zboží. Je předmětem spotřeby a investicí domácností. Cena bydlení pro domácnost představuje velkou finanční zátěž. Na ceně, která představuje objektivní náklady, je založen proces tržního rozdělování a přerozdělování bytů. Tato cena vzniká na základě působení nabídky a poptávky, kdy je nutno přihlídnout i k jednotlivým faktorům, které je ovlivňují. Protože trh s byty je velice specifický a mohou zde vznikat prudké a nepředvídatelné fluktuace cen, jež způsobují nemalé sociální důsledky pro příjmově slabší vrstvy obyvatel, je zapotřebí státních zásahů. Proto existuje v moderních společnostech státem regulovaný bytový trh. Zatímco poptávka po bydlení je ovlivňována faktory, jako jsou demografické a sociální faktory, finanční faktory a politika státu, nabídka bydlení je ovlivňována velkou diferenciací výrobku, dlouhou dobou výstavby a velkou mírou státních intervencí. Trh s byty vytváří určité subjekty, bez nichž by existence trhu nebyla reálná. Mezi tyto zásadní činitele patří v první řadě investiční podnikatelé, jimiž jsou stavební podniky. Tyto podniky zajišťují nezbytný kapitál od peněžních ústavů, popřípadě podporu státní správy či od veřejných korporací. Mimo to zajišťují potřebné pozemky, stavební a jiné dodavatele. Hlavním důvodem jejich podnikatelské aktivity je zisk z prodeje postavených bytů nebo jejich pronájmu. Dalšími důležitými subjekty na trhu bytů jsou investoři, kteří zajišťují vlastní výstavbu domů nebo bytů. Investoři jednají buď přímo s projektanty či dodavateli nebo se mohou obracet na konkrétní investiční podnikatele. Protože je trh bytů velice komplikovaný a je potřeba získávat velké množství informací k nákupu či prodeji bytů, existují instituce, které se zabývají zprostředkováním nákupu a prodeje. Známe je pod názvem realitní kanceláře. Mezi další nezbytné činitele působící na trhu bytů patří peněžní ústavy, stát, města, obce a zájmové organizace. Peněžní ústavy jako jsou banky a stavební spořitelny se účastní financování bytové výstavby a ukládají svůj kapitál do nemovitostí.

## **2.6 Analýza vývoje hypotečního úvěrování**

Pro rozvoj trhu s hypotečními úvěry je stěžejní vývoj ekonomiky a také legislativní úpravy, které vláda provádí. Objem hypotečních úvěrů určuje nabídka a poptávka. Poptávku určuje především cena nemovitostí a také příjmy potencionálních klientů. Oproti tomu nabídku ovlivňuje cena dlouhodobého kapitálu na finančních trzích, to se poté promítne do ceny úvěrů ve formě úroků z něho.

V České republice dochází na trhu hypotečních úvěrů k častým změnám úrokových sazeb z hypoték a pohybům cen nemovitostí. Citlivost na trhu hypoték je dána řadou faktorů, výsledkem je dynamický nárůst poptávky po úvěrech v posledních letech. V České republice jsou hypoteční úvěry poskytovány od roku 1995. Zpočátku byl o tuto formu financování bydlení velmi malý zájem. Důvodem bylo především vysoké úrokové zatížení úvěrů, kdy se minimální úrokové sazby pohybovaly v roce 1996 mezi 11 – 12 %. Dalším důvodem byla nedůvěra v nový finanční produkt, neznalost podmínek a vysoké ceny nemovitostí. Do roku 1999 byl stále malý zájem o hypoteční úvěry. Aby ČNB podpořila ekonomický růst a snížila diskontní sazbu, uvolnila svou měnovou politiku. To mělo za následek snížení průměrné sazby z hypotečních úvěrů, které se přiblížily hranici 10%. V roce 2000 se zvýšil zájem o úvěry, jelikož se i nadále snižovaly úrokové sazby. Zájem o úvěry byl podněcován systémem státní podpory a snižující se hranicí příjmů pro získání úvěru. V dalších letech se trh s bydlením rozvíjel příznivě a také zájem o hypoteční úvěry měl stále vzrůstající tendence. Z toho důvodu začaly vznikat konkurenční boje mezi bankami prostřednictvím nabídky nových služeb. I po vstupu České republiky do EU byl rozvoj trhu s bydlením a rozvoj hypoték příznivý a po roce 2004 se začal zájem o hypotéky razantně zvyšovat.

**Graf 2. 1 Vývoj hypotečních úvěrů v letech 1995 - 2012**



Zdroj: Internetový zdroj: ČNB, přehled bankovní statistiky

## 2.7 Hypoteční úvěrování v EU

Trh s nemovitostmi a trh hypotečních úvěrů jsou začleněny do národních právních rámců. Hypoteční úvěrování bylo vždy považováno za národní bankovní činnost a tak vznikají rozdíly ve zdanění a ve způsobu poskytování hypoték. To lze považovat za překážku vytvoření jednotného evropského trhu hypoték. Integrace národních kapitálových trhů do jednotného trhu umožnila snížit náklady a rozvíjet nové způsoby úvěrování. Financování vlastnického bydlení je založeno téměř ve všech zemích na kapitálovém trhu. Hypoteční úvěry jsou v evropských zemích poskytovány nejčastěji do výše 60-90 % ceny nemovitosti na dobu 20-30 let. V Evropě bývá možnost poskytování úvěrů podporována různě, například poskytováním státních záruk za hypoteční úvěry, dotací úrokových sazeb a daňovými úlevami. V různých zemích jsou rozdíly v poskytování podpor.

*„Trh hypotečních úvěrů v západoevropských zemích představoval od devadesátých let rychle se rozvíjející odvětví bankovních úvěrových aktivit. Hodnota poskytnutých hypotečních úvěrů se v období 1990-2003 více než zdvojnásobila. K zemím s největším trhem patří Německo, Velká Británie, Francie a Holandsko. V tomto sledovaném období největší expanze byla zaznamenána v Portugalsku, Španělsku, Irsku. Příznivé ekonomické podmínky pak směřují ke zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů a k uspokojení vysoké poptávky po bydlení. Expanze trhu je však v jednotlivých zemích diferencovaná. Podíl hypotečních úvěrů na HDP se pohybuje v rozmezí 15-60 %, přičemž průměr za oblast Evropské unie se blíží 50 procentům. Nižší podíl připadá na Řecko, Itálii, naopak vyšší podíl na HDP se vyskytuje ve Velké Británii, Dánsku, Německu a Holandsku. Rozdíly v úrovni hypotečního zadlužení jsou výsledkem působení více faktorů, jako například stupeň urbanizace, náklady na bydlení v jednotlivých typech bytových jednotek, systém poskytování hypotečních úvěrů, výše úrokové sazby a problematika ochrany spotřebitele. Právě v zemích, kde se realizuje zástavní právo k nemovitosti a změna vlastníka je složitá, je též poměr hypotečního úvěru k HDP nízký.”<sup>2</sup>*

Za překážku vytvoření jednotného evropského trhu hypoték lze považovat to, že hypoteční úvěrový trh a trh nemovitostí jsou zasazeny do národních právních rámců. Existují tedy rozdíly ve zdanění, v pravidlech ochrany spotřebitele, tedy ve způsobech poskytování hypoték. Důležitým krokem bylo přijetí jednotné měny. Tím se otevřel prostor pro aktivní refinancování úvěrů pomocí hypotečních zástavních listů. Díky sjednocení národních

---

<sup>2</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. s. 119. ISBN 80-86929-03-5



kapitálových trhů do jednotného trhu mohly být sníženy náklady a začaly se rozvíjet nové způsoby úvěrování. Na finančních trzích EU působí více finančních institucí, které mohou poskytovat hypoteční úvěry. Jde o komerční banky (Belgie, Holandsko, Portugalsko), stavební spořitelny (Irsko, VB, Německo, Rakousko), spořitelny (Německo, Španělsko), družstevní banky (Holandsko, Francie, Německo), státem vlastněné banky (Řecko, Portugalsko, Německo) a specializované hypoteční banky (Německo, Dánsko).

Tím, že se vstupem ČR do Evropské unie byla přijata Komise pro hypoteční obchody České bankovní asociace jako řádný člen Evropské hypoteční federace, otevřel se našim bankám přístup ke všem informacím o hypotékách v rámci EU, ale také v mezinárodním měřítku. Členy Komise pro hypoteční obchody České bankovní asociace byly všechny banky, které poskytovaly hypoteční úvěry v roce 2003. Členy Evropské hypoteční federace jsou veškeré rozhodující evropské hypoteční banky nebo jejich národní sdružení.

Pro úroveň trhu hypotečních úvěrů jsou důležité dva faktory, a to podíl hypoték na HDP v porovnání se státy EU a porovnání úrokových sazeb. Zatímco v roce 2004 se úrokové sazby u nás pohybovaly okolo 4,5 % a v EU kolem 5 %, v současnosti se v ČR průměrné úrokové sazby pohybují okolo 3,5 % a některé banky i nadále snižují úrokové sazby ve víře získání dalších klientů. Se vstupem ČR do EU došlo k mnoha změnám a některé se týkaly i hypotečních úvěrů. Zásadní změnou byla novela zákona o dluhopisech, která podpořila tuzemský trh hypoték a umožnila našim bankám poskytovat hypoteční úvěry v zahraničí. Banky začaly poskytovat také hypotéky bez účelu jejich použití, tzv. americké hypotéky a další změnou bylo stanovení okamžiku, kdy hypotéka vzniká. Hypoteční banky učinily značné pokroky ve svém vývoji a lze říci, že v dnešní době jsou hypoteční úvěry v Česku porovnatelné s ostatními zeměmi EU.

## **2.8 Odlišnosti hypotečního bankovníctví ve vybraných zemích EU**

### **2.8.1 Dánsko**

Dánský trh s hypotečními úvěry je jedním z nejstabilnějších a nejpropracovanějších trhů v Evropě. Hypoteční úvěry mají v Dánsku dlouhou dobu splatnosti a většina úvěrů je určena pro financování bytových potřeb fyzických osob. Průměrná doba splatnosti hypotečních úvěrů je až 30 let. Nástrojem refinancování hypotečních bank jsou zde pouze hypoteční zástavní listy, které převládají na dluhopisovém trhu. Hypoteční zástavní listy bývají vydávány nejčastěji jako krátkodobé se splatností jeden rok. Velmi oblíbeným produktem v Dánsku je tzv. interest-only mortgage, což je hypoteční úvěr poskytovaný jako úvěr s anuitními splátkami, kdy dlužník v prvních letech splácí pouze úrok, poté (přibližně po 10 letech) anuitní splátku v plné výši a nesplacený úmor zůstává jako nesplacený dluh na konci obvykle 30leté periody splácení hypotečního úvěru.

### **2.8.2 Finsko**

Ve Finsku patří hypoteční úvěry spolu se státní podporou k nejvýznamnějším zdrojům financování bytové výstavby. Úvěry, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, bývají poskytovány nejčastěji s variabilní úrokovou sazbou vázanou na vývoj 3-12 měsíčního Euriboru nebo na změny sazeb centrální banky. Ve Finsku existují také úvěry s fixní úrokovou sazbou, ale jejich podíl se snižuje s klesajícími úrokovými sazbami. Doba splatnosti hypotečních úvěrů se pohybuje okolo 20 let a více, avšak průměrná doba splatnosti u existujících úvěrů je 17 až 18 let. Doba splatnosti hypoték je tedy kratší než ve většině evropských zemí. Hypotéky ve Finsku patří mezi nejlevnější v EU, jelikož jsou úročeny v závislosti na vývoji krátkodobých úrokových sazeb v konkurenčním prostředí, kde je bankovní marže velice nízká. Dlužníci jsou však vystaveni riziku růstu úrokových sazeb, neboť se Evropská centrální banka či národní centrální banka může kdykoli rozhodnout pro zvýšení vyhlášené úrokové sazby. Dlouhou tradici mají ve Finsku státní podpory, které ovlivňují částečně trh hypotečních úvěrů. Velkou část státní podpory zastřešuje bytový fond, jehož hlavní činností je podpora výstavby nájemních bytů, avšak věnuje se také podpoře hypotečního bankovníctví a dotacím na rekonstrukci stávajícího bytového fondu. Podpora hypotečních úvěrů je uskutečňována formou státní záruky. Ve Finsku jsou hypotéky poskytovány do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, ale v případě, kdy se stát zaručí za

splacení úvěru, mohou být poskytnuty až do výše 85 %. Takováto forma podpory je umožněna všem fyzickým osobám a žádost o ni vyřizuje hypoteční banka. Státní záruka se vztahuje pouze na 20 % z celkové částky nesplaceného úvěru a na 20 % dlužných úroků. Zbývající část je v případě nesplacení hrazena z hodnoty nemovitosti. Úvěry zajištěné takovýmto způsobem znamenají pro investora mnohem snazší přístup ke zdrojům potřebným k dofinancování investičního záměru.

### **2.8.3 Německo**

Tak jako v již zmiňovaném Finsku, i v Německu patří hypoteční úvěry k hlavním zdrojům financování bytové výstavby. Mimo to je zde dalším zdrojem financování i stavební spoření. Hypoteční úvěry jsou poskytovány s úrokovou sazbou fixovanou na období 5-10 let a tyto úvěry tvoří 95% všech hypotečních úvěrů na bydlení. Německá právní úprava hypotečního bankovníctví neomezuje účel, na něž jsou úvěry poskytnuty a tak je jejich využití rozsáhlejší. Proto je využívají k financování velmi často malé a střední podniky. Obrovský nárůst objemu hypotečních úvěrů v Německu byl zaznamenán v 90. letech minulého století. Později začal německý trh s hypotečními úvěry stagnovat, přestože začaly klesat úrokové sazby. Důvodem byla rostoucí míra nezaměstnanosti, vznik vysokých penalizačních poplatků při změně hypoteční banky či dřívější splacení úvěru.

### **2.8.4 Nizozemí**

Stejně jako dánský trh s hypotečními úvěry, tak i nizozemský trh patří k nejstabilnějším a zároveň největším v Evropě. V 90. letech proběhly zásadní změny na trhu s hypotékami, kdy se zvýšila dostupnost hypotečních úvěrů pro širokou veřejnost. Po těchto skutečnostech začaly být v žádostech o úvěr posuzovány příjmy obou partnerů společně. Tím si rodina mohla vypůjčit vyšší finanční částku. Kromě toho byla vládou založena organizace National Mortgage Guarantee, která měla za úkol podporovat nízkopříjmové investory bytové výstavby. Tato společnost za mírnou úplatu pojišťuje rizika prodloužení investora při splacení úvěru, tím snižuje riziko investora pro hypoteční banku a umožňuje klientům získat úvěr s nižší úrokovou sazbou. Okolo roku 2003 zažíval trh s hypotečními úvěry období konjunktury, tak jako i v ostatních evropských zemích. Nárůst se týkal především objemu úvěrů než jejich počtu. Příčinou bylo především zvýšení cen nemovitostí, nízké úrokové sazby a prodloužení doby splatnosti hypotečních úvěrů. V Nizozemí zajišťují nabídku

hypotečních úvěrů velké univerzální banky a specializované hypoteční banky. Jelikož je v Nizozemí zadluženost hypotečními úvěry vysoká a možnost získat úvěr zase nízká, vznikly na trhu hypoték úvěrové balíčky obsahující druhé hypotéky. Dále zahrnují řadu možností, jak kombinovat fixní a variabilní úrokové míry nebo upravovat dobu splatnosti úvěrů. Nejběžnější úvěr je prozatím hypoteční úvěr s pětiletou fixací.

Trhy hypotečních úvěrů v Evropě jsou velmi různorodé a to jak ze strany nabídky, tak i z hlediska služeb a preferencí investorů. Viditelné rozdíly se vyskytují i v systémech státních podpor, přičemž nejpropracovanější systémy státní podpory jsou v zemích severní Evropy, především v již zmiňovaném Finsku. Společným rysem většiny národních hypotečních trhů je zvyšující se zájem o hypoteční úvěry a jejich nárůst. Další společnou charakteristikou je také rostoucí význam distribuce úvěrů pomocí zprostředkovatelů. Rozdílem v jednotlivých evropských zemích je rozsah, jakým stát ovlivňuje trh hypotečních úvěrů. Zatímco v Portugalsku či Německu je intenzita vládních intervencí vysoká, v Itálii či Velké Británii je vliv státu v tomto odvětví malý. V České republice převládá vyšší vliv státu na hypoteční financování. Na závěr lze říci, že z hlediska rozsahu nabídky hypotečních služeb a produktů se Česká republika přibližuje ostatním evropským zemím.

## **2.9 Historie hypotečního bankovníctví v ČR**

### **2.9.1 Vývoj v českých zemích**

*„Hypoteční bankovníctví má v České republice poměrně dlouho tradici, která sahá až do 19. století, kdy začalo na našem území fungovat hned několik hypotečních bank. Po vzniku samostatného Československa přitom v podstatě došlo k převzetí rakouského právního řádu a hypoteční bankovníctví fungovalo na podobných principech jako dříve. V průběhu 20. století byla však kontinuita hypotečního úvěrování na několik desetiletí přerušena, nejprve kvůli vzniku říšského protektorátu Čechy a Morava a posléze kvůli nastolení komunistického režimu, který znamenal mimo jiné centralizaci bankovníctví a striktní omezení soukromého vlastnictví, což mělo za následek i likvidaci hypotečního bankovníctví.“<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. s. 94. ISBN 80-86929-03-5

Ve druhé polovině 19. století vznikla v Čechách první fungující banka, která měla název Hypoteční banka Království českého. Byla založena v Praze roku 1865 a poskytovala úvěry pro získání domovního a pozemkového majetku. Tato banka byla později přejmenována na Hypoteční banku českou. Jako druhá banka vznikla v 19. století Zemská banka Království českého také v Praze. Dalšími bankami působícími u nás byly například banky Markrabství moravského a Zemská banka Markrabství moravského v Brně.

Mezi dvěma světovými válkami v bývalém Československu bylo bankovníctví utvářeno po vzoru zemských bank rakouských a německých, které byly podřízeny zemským správním orgánům a fungovaly jako veřejnoprávní ústavy. Dlužník prodával zástavní listy vydávané zemskou bankou těm lidem, kteří měli zájem o takový způsob zúročení peněz. Výnos z prodeje hypotečních zástavních listů byl použit např. ke koupi nemovitostí či vypořádání dědických podílů. Podle tehdejšího zákona nesměla nominální hodnota hypotečních zástavních listů přesáhnout 60 % ceny zastavených nemovitostí a u zemědělských pozemků 2/3. Hypoteční banky poskytovaly mimo jiné také komunální úvěry refinancované výdejem komunálních dluhopisů. Takovéto úvěry banky poskytovaly obcím a městům, ale také správním orgánům a dalším veřejnoprávním institucím, které se zabývaly např. výstavbou železnic. Hypoteční úvěry byly zajištěny nemovitostí se záznamem zástavy v pozemkové knize. V té době však dle zákona dlužník ručil za splacení hypotéky nejen zastavenou nemovitostí, ale též celým svým majetkem. Německou okupací byl pak vývoj hypotečního bankovníctví v českých zemích přerušen na více jak padesát let.

Začátkem devadesátých let dvacátého století začala obnova českého hypotečního bankovníctví, a to přijetím zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Tento zákon vymezil pojem hypotečních zástavních listů a jejich podstatu a také pojem hypotečních úvěrů. Problémem bylo, že neexistovaly další předpoklady pro možné emise hypotečních zástavních listů, a tak pro poskytování úvěrů. Chyběla nejen právní úprava zástavního práva, ale i kapitálový trh, na který by mohly být hypoteční zástavní listy umístěny. Dalším problémem byla nevhodně určená vazba mezi majitelem hypotečního zástavního listu a dlužníkem hypoteční banky, která byla stanovena v Obchodním zákoníku.

*„Skutečný návrat hypotečního bankovníctví jako jednoho ze základních pilířů financování bydlení tak umožnilo až přijetí zákona č. 84/1995 Sb., někdy též zjednodušeně nazývaného jako hypoteční zákon. Tento zákon přitom novelizoval nejen zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ale i další čtyři zákony: zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, zákon*

č. 328/1991 Sb., O konkursu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád a zákon č. 40/1964 Sb., O bankách.

*Hlavním motivem vedoucím k přijetí zákona č. 84/1995 Sb., byla snaha tvůrců bytové politiky zlepšit, prostřednictvím tradičního bankovního produktu, podmínky v oblasti modernizace, obnovy a rozšiřování bytového fondu a zlepšit i podmínky v oblasti výstavby a obnovy nebytových prostor určených pro podnikání. Hypoteční bankovníctví přitom mělo a má přispívat k rozvoji investic do nemovitostí, rozvoji trhu nemovitostí, ale i k rozvoji celé ekonomiky.*“<sup>4</sup>

## **2.9.2 Hypoteční financování od roku 1995**

Česká národní banka udělila své první oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů dne 14. 9. 1995. Tímto aktem u nás započala nová kapitola hypotečního bankovníctví. Rozkvět hypotečního bankovníctví od roku 1995 v České republice můžeme rozdělit do tří časových úseků. Od roku 1995 do roku 1999 vznikl celý obor jako takový. Tento časový úsek můžeme vystihnout jako dobu hledání a obhajování existence hypotečního úvěru. V této době udělila ČNB povolení k poskytování hypotečních úvěrů většině významných bank. Banky začaly vytvářet nové produkty a služby a utvářely své hypoteční strategie. První úspěšnou hypoteční strategii vytvořila Českomoravská hypoteční banka, která nesla název Krok správným směrem.

V roce 1996 byl růst hypoték velmi pomalý, banky poskytly celkem 5526 hypotečních úvěrů. V roce 1997, kdy český trh zasáhla finanční a hospodářská krize, bojovaly banky o přežití a teprve v roce 1999 začal zájem o hypotéky vzrůstat. Nízká poptávka po úvěrech byla způsobena vysokými úrokovými sazbami, které činily více jak 15 %. Dalším důvodem byly nízké příjmy obyvatel a nevyspělý trh s nemovitostmi. To byl impulz k tomu, aby Českomoravská hypoteční banka, která byla tehdejší lídr trhu, zahájila strategii nazvanou Bydlení jako cílový produkt zákazníka. Vzhledem k tomu, že přetrvávala hospodářská krize, tato strategie byla neúspěšná. Také státní finanční podpora a odečet úroků od základu daně nepřinesl větší zájem o hypotéky.

Zlom nastal teprve v roce 2000, kdy došlo k působení důležitých ekonomických faktorů přispívajících k rozkvětu trhu s bydlením a nárůstu hypoték. Těmito faktory byly

---

<sup>4</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. s. 95. ISBN 80-86929-03-5

především stabilizace ekonomiky, ekonomický růst, následný růst příjmů domácností a pokles úrokových sazeb. Dalšími činiteli byli stabilizace cen nemovitostí, zpomalil se růst cen bytů a rodinných domů a na trh vstoupila nová konkurence. V této době byly na trh uvedeny nové strategie. Nejvýznamnějšími byly strategie Top bydlení, Inovátor trhu a Multibrand. Strategie Top bydlení byla vytvořena v roce 2001 Českou Spořitelnou. Strategie byla jednoduchá a promyšlená a banka se stala špičkou mezi hypotečními poskytovateli. V roce 2000 vytvořila GE Capital bank (dnešní GE Money bank) strategii Inovátor trhu, která obsahovala novinky jako např. předčasné splacení hypotéky či její pojištění. V dalších letech touto strategií získala na oblibě Hypoteční banka. Třetí již zmiňovanou významnou strategií byla strategie Multibrand, kterou vytvořila Hypoteční banka a spolu s dalšími bankami odstartovala novou a úspěšnou éru.

Díky konkurenčnímu boji, který nastal v roce 2001, se musely banky smířit s postupným snižováním obchodní marže. Ta do roku 2001 činila 3 %, poté se však začala blížit marži běžné v zemích EU, která činila 1 %. Vzhledem k velkému soutěžení mezi bankami musely finanční instituce přicházet s novými nápady. Významnou změnou bylo výrazné zvýšení využitelnosti hypoték, kdy došlo k prolomení hranice 70 % hodnoty nemovitosti, která byla do roku 2000. V roce 2001 oznámila GE Capital Bank zvýšení hodnoty nemovitosti na hodnotu 85 % a již v roce 2002 představila Českomoravská hypoteční banka hypoteční úvěr ve výši 100 % hodnoty nemovitosti. V dalších letech byly výrazně sníženy úrokové sazby na běžnou úroveň zemí EU, což mělo za následek meziroční zvýšení poptávky po hypotékách až o 60 %. Pomocí novely zákona o dluhopisech v roce 2004, která přinesla zrušení striktní účelovosti hypoték, byla otevřena cesta k tzv. americkým hypotékám. V těchto letech došlo k velkému posunu směrem kupředu. Hypoteční úvěry přestaly být vnímány jako luxusní produkt, naopak byly zpřístupněny široké vrstvě obyvatelstva.

V letech 2006 až 2010 bylo tempo růstu hypoték zřejmě největší za celé období vývoje hypotečních úvěrů. I nadále ekonomika rostla, začal se obnovovat bytový fond, zrychloval se trh s nemovitostmi a ceny nemovitostí rostly. Ke zvýšení cen nemovitostí přispělo zvýšení DPH na stavební práce v roce 2007 a mezi roky 2005 a 2006 se úrokové sazby dotkly historického minima. V roce 2007 dosáhly hypoteční úvěry svého vrcholu a na trh vstoupily nové banky, jako např. Volksbank, mBank a další. V této době bylo poskytnuto hypotečních úvěrů o objemu větším jak 146 miliard Kč. Ještě před příchodem finanční krize, která vznikla v roce 2008, začaly vznikat nové finanční trhy. Nově byl vytvořen trh nebankovních hypoték zaměřených na rizikovější skupiny klientů. Dříve než v ČR nabízely tyto produkty banky

v USA a Velké Británii. Avšak po příchodu finanční krize došlo k ústupu těchto hypoték. Zároveň byl krizí zasažen celý bankovní sektor a banky začaly vytvářet restriktivní opatření. Současně došlo ke snížení zájmu o hypoteční úvěry, neboť s příchodem ekonomické recese vzrůstala nezaměstnanost, lidé začali více spořit a nechtěli se zadlužovat. Také banky se obávaly budoucího vývoje a zredukovaly 100 % hypotéky na 70 a 80 %. Dále omezily parametry dostupnosti hypoték a zvýšily rizikové a likvidní přírážky. Na trhu nemovitostí došlo ke snížení jejich cen. Tato skutečnost byla výhodná zejména pro kupující. Lze říci, že do roku 2007 byl růst hypoték silný a dynamický. V současnosti se situace na trhu hypoték nachází v normále a můžeme doufat, že se trh financování bydlení opět obnoví a bude poskytnuto více hypoték.

**Tab. č. 2-1 Vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých občanům  
v ČR v letech 2002 - 2011**

<b>Hypoteční úvěry</b>		
<b>rok</b>	<b>Přírůstek v jednotlivých letech</b>	
	<b>Počet (ks)</b>	<b>objem v tis. Kč</b>
<b>2002</b>	21 002	22 532 310
<b>2003</b>	31 478	36 212 394
<b>2004</b>	40 985	51 959 481
<b>2005</b>	51 026	72 068 812
<b>2006</b>	67 344	100 839 687
<b>2007</b>	83 344	142 288 921
<b>2008</b>	67 530	120 090 230
<b>2009</b>	44 251	73 851 478
<b>2010</b>	50 775	84 772 855
<b>2011</b>	71 088	119 077 140

Zdroj: Internetový zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj,  
přehled statistiky o bydlení

Z tabulky je patrný vývoj úvěrů, jež byly poskytnuty občanům na území České republiky. Zatímco v roce 2002 bylo poskytnuto pouze 21 002 ks úvěrů, v roce 2007 bylo poskytnuto úvěrů nejvíce, jak je možné vidět, viz Tab. 2. 1. Bylo to způsobeno velkým snížením



úrokových sazeb. Také můžeme vidět, že oproti roku 2010 byl rok 2011 v poskytování hypoték úspěšnější a bylo poskytnuto o 20 313 hypotečních úvěrů více.

## **2.10 Členění hypotečního bankovníctví**

Hypoteční bankovníctví je velice specifická bankovní činnost a v některých zemích zákon nařizuje, aby bylo vedeno odděleně od ostatních bankovních činností. Můžeme jej členit ze dvou hledisek, a to zda existují pobočky a z hlediska míry specializace bank.

Z hlediska míry specializace bank existují hypoteční banky:

- specializované,
- smíšeného typu,
- univerzální.

### **2.10.1 Specializované hypoteční banky**

Mezi specializované hypoteční banky řadíme takové banky, které se soustředí pouze na poskytování hypotečních úvěrů, jejich správu a na financování hypotečních úvěrů z výnosů z emisí hypotečních zástavních listů.

Výhodami specializace je především vysoká profesionalita, produktivita, pružnost při poskytování služeb a nízké náklady. Takové banky nepotřebují rozsáhlou pobočkovou síť při rozvoji činností, a proto mohou vznikat bankám úspory. Zápolem je fakt, že v ostatních službách jako je například platební styk související s čerpáním a splácením úvěrů se musejí obrátit na jiné instituce.

### **2.10.2 Hypoteční banky smíšeného typu**

Zde patří banky, které poskytují nejen služby vyplývající z podstaty a charakteru hypotečních obchodů, ale svým klientům poskytují další služby, které přímo souvisí s hypotečními obchody. Tím podporují a usnadňují realizaci operací s nimi spojenými.

Předností takovýchto bank jsou nejen výhody specializovaných bank výše uvedené, ale také zde převažuje klientský přístup, kdy banka poskytuje svým klientům i další služby, které souvisejí s realizací hypotečních obchodů. Negativem je především fakt, že při

poskytování dalších služeb banka zvyšuje své náklady, vyžaduje další specializované pracovníky a také rozsáhlejší síť poboček.

### **2.10.3 Univerzální hypoteční banky**

Mezi univerzální hypoteční banky řadíme takové banky, které poskytují kromě hypotečních obchodů i ostatní bankovní služby, které nemusejí souviset s vlastními hypotečními obchody.

Takovýto typ bankovníctví si však mohou dovolit pouze banky, které jsou dostatečně velké, mají odpovídající počet klientů, mají dostatečně rozvinutou síť poboček a rozvinuté bankovníctví pro drobnou klientelu.

### **2.10.4 Bez pobočkové hypoteční banky**

Hypoteční bankovníctví může být organizováno jako bez pobočkové v případě, kdy veškeré činnosti spojené s hypotečním úvěrováním, mimo schvalování úvěru a jeho správu, jsou přiděleny externím spolupracovníkům, kteří fungují mimo hypoteční banku. Pro hypoteční bankovníctví je však typické, že využívá spíše maloobchodní sféru, kdy banka jedná s velkým počtem jednotlivých klientů a na velkém geografickém prostoru.

## **2.11 Legislativní úprava českého hypotečního bankovníctví**

Již v roce 1990, kdy byl přijat zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, začala obnova hypotečního bankovníctví. Tento zákon byl podkladem pro úpravu pojmů hypotečních zástavních listů a hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr byl definován jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území ČR, nebo na její výstavbu či pořízení a splácení je zajištěno zástavním právem k této nemovitosti, i rozestavěné nebo jiné nemovitosti na území ČR. Přestože bylo schválení zákona velkým skokem kupředu, chyběly další souvztažnosti k ostatním právním normám. Dalším problémem byla absence předpokladů pro možnou emisi hypotečních zástavních listů, neexistence kapitálového trhu a také chyběla právní úprava zástavního práva, jež představuje základní podmínku pro fungování hypotečního bankovníctví.

Teprve přijetí zákona č. 84/1995 Sb. odstartovalo velký průlom v oblasti hypotečního bankovníctví, které dodnes představuje základní formu financování bydlení. Schválením

zákona byl novelizován zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ale také další zákony: zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., O konkursu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., O bankách. Změnami, které proběhly v obchodním zákoníku, bylo vyňato z obchodně-závazkových vztahů ustanovení o zástavním právu k nemovitostem při zajištění práv spojených s dluhopisy.

Dříve obchodní zákoník nepatříčně určoval přímou vazbu mezi majitelem hypotečního zástavního listu a dlužníkem hypoteční banky. Tím vzniklo zástavní právo již na základě vzniku hypotečního zástavního listu. Po změnách v obchodním zákoníku vzniklo zástavní právo jen na základě smlouvy mezi dlužníkem a bankou.

Novelou zákona o bankách bylo nově ustanoveno, že hypoteční obchody mohou provozovat pouze banky, které dostanou povolení od ČNB. Dále novelizace přinesla změnu v oblasti ochrany hypotečních dlužníků v případě objektivní změny situace. Novelou zákona o konkursu a vyrovnání byla významně posílena jistota subjektů, jež investují do hypotečních zástavních listů. V případě, že se banka stane úpadcem, mají investoři přednostní právo na uspokojení svých pohledávek.

V roce 2004, tedy konkrétně 1. 5. 2004 dnes vstupu ČR do EU byl původní zákon o dluhopisech nahrazen zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zde je hypoteční úvěr definován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem nemovitosti, i rozestavěné na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího EHP. Dříve byly tedy hypotéky poskytovány pouze na investice do nemovitostí na území ČR a ty byly zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Úpravou zákony tyto podmínky již neplatí a za hypoteční úvěry jsou tak považovány všechny úvěry zajištěné nemovitostí. Výhodou jsou lepší podmínky pro účelové úvěry díky zdrojům z vydaných HZL než pro úvěry spotřebitelské. Těmito kritérii jsou doba splatnosti, fixace úrokové sazby a její výše.

## 3 Charakteristika hypotečních úvěrů

### 3.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze členit podle účelu jejich využití, a to na hypoteční úvěry:

- **účelové** – jedná se o úvěr, jehož účel je přesně určen bankou. Jde o hypoteční úvěr, který lze použít na investice do nemovitostí, na zajištění potřeb bydlení, rekonstrukce, modernizace či splácení úvěru použitého na investice do nemovitosti;
- **neúčelové** – tento typ úvěru nemá pro klienta žádná omezení, kam investuje peníze z úvěru. Může tedy financovat jak nemovitosti, tak věci movité, jako například nákup automobilu, školné dětí atd. Neúčelový úvěr bývá označován také jako americká hypotéka a výhodou oproti spotřebitelskému úvěru je výhodná úroková sazba, splácení lze rozložit na dobu až 20 let a tím snížit měsíční splátky, nemovitost pořízenou prostřednictvím této hypotéky můžete kdykoli prodat. Nevýhodou je, že banky poskytují půjčku nejčastěji do 70 % hodnoty zástavy, oproti tomu u účelových hypoték poskytnou až do 100 % hodnoty.

Oba tyto typy úvěru musí být však zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Účelový úvěr má většinou lepší podmínky a nižší úrokové sazby oproti neúčelovým úvěrům, protože banka ví, na co je úvěr použit.

Dále můžeme rozlišovat hypotéky **podle způsobu splácení**:

- **anuitní** – zde klient splácí po celou dobu trvání úvěru stejnou výši měsíční splátky;
- **progresivní** – v tomto případě platí klient zpočátku menší měsíční splátky, které se mu v průběhu let postupně zvyšují;
- **degresivní** – tady naopak platí klient zpočátku vyšší měsíční splátky, později se mu splátky snižují.

Hypoteční úvěry můžeme také rozlišovat **podle maximální výše**, kterou může klient od banky získat. Výše úvěru je zde dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované

nemovitosti. V případě účelových úvěrů se jedná o hodnoty mezi 70 – 90 % nebo také 100 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje okolo 60 %.

Samozřejmě existují další způsoby členění hypotečních úvěrů. Můžeme je dále členit podle způsobu čerpání – jednorázové (koupě nemovitosti, refinancování úvěru), postupné (výstavba, rekonstrukce bytu či domu), před zápisem zástavního práva; podle toho, pro koho jsou určeny, podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby.

Banky mimo jiné také nabízejí **hypoteční úvěry v kombinaci s jiným produktem**. Jde zejména o kombinace úvěru se stavebním spořením, životním pojištěním či hypotečními zástavními listy. V případě kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením klient splácí bance jen úroky z úvěru a rozdíl mezi předepsanou anuitní splátkou a úrokem spoří účet stavebního spoření. Výhodou této kombinace je, že na účtu stavebního spoření využívá klient státní podpory a zároveň dosáhne úspory prostřednictvím daňově uznatelných výdajů na úroky z hypotečního úvěru.

Další již zmiňovanou možností je kombinace úvěru s životním pojištěním. Jedná se o případ, kdy klient uzavře životní pojištění na částku odpovídající výši hypotečního úvěru a s dobou trvání pojistné smlouvy shodující se s dobou splatnosti úvěru. Klient splácí bance po dobu trvání úvěru pouze úroky a zvláště si hradí pojistné na životní pojištění. Po skončení pojistné smlouvy klient hradí jednorázově splátku jistiny úvěru. Tímto způsobem si klient může odečíst výdaje na kapitálové životní pojištění, čímž dosáhne úspory.

### **Charakteristické rysy hypotečního úvěru**

Jak už bylo zmíněno dříve, hypoteční úvěr chápeme jako střednědobý či dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, který je zajištěn zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti. O hypoteční úvěr může požádat každá fyzická osoba starší 18 let, která má trvalý pobyt na území České republiky. Úvěr může být poskytnut také osobám, které jsou držiteli průkazu o povolení pobytu člena státu Evropských společenství. O hypotéku mohou společně požádat až 4 žadatelé, kteří však žijí maximálně ve 2 domácnostech.

## **3.2 Průběh vyřízení hypotečního úvěru**

Celý průběh spojený s vyřízením a čerpáním hypotečního úvěru lze rozdělit do několika etap, přičemž každá z nich obsahuje další povinnosti a úkoly, které musí zájemce o úvěr udělat. Jednotlivé fáze vyřízení hypotéky nemusí být u každého klienta stejné, ale proces můžeme seřadit do následujících obecných bodů, které nastanou za předpokladu bezproblémového průběhu:

- přípravná fáze (plánování a promyšlení záměru, výběr vhodné hypoteční banky, první návštěva banky, předložení žádosti o hypoteční úvěr),
- schvalovací fáze (zpracování a vyhodnocení žádosti, podpis smlouvy),
- realizační fáze (čerpání úvěru, splácení úvěru).

### **3.2.1 Přípravná fáze**

Před první návštěvou banky by si měl zájemce o úvěr pečlivě promyslet částku, o kterou bude banku žádat a propočítat své finanční možnosti. Při výběru bankovní instituce je důležitá zejména výše úroků, které banka nabízí a na jakou dobu je úrok bankou garantován. Takto zájemce může obejít několik finančních institucí, než narazí na tu správnou.

Pokud má zájemce vyřešeny tyto otázky, může navštívit zvolenou banku, kde spolu s hypotečním makléřem budou řešit požadavky klienta a případné nedostatky při utváření vlastního úvěru. Pracovníka banky bude zajímat částka, o kterou hodlá zájemce žádat, na co plánuje úvěr použít, čím bude ručit a především jaká je jeho finanční situace. Při první schůzce tedy potencionální klient zjistí, zda jsou jeho požadavky vzhledem k jeho finanční situaci reálné. Od pracovníka banky zájemce obdrží formulář žádosti o hypoteční úvěr a také seznam potřebných dokumentů, které bude banka společně se žádostí požadovat.

### **Dokumenty nutné pro vyřízení úvěru**

Nejdůležitější podmínkou k tomu, aby banka poskytla zájemci hypoteční úvěr, je prokázání žadatele o úvěr, že je schopen splatit poskytnutý úvěr ze svých příjmů. Základními dokumenty, které bude banka po zájemci o úvěr požadovat, jsou:

- doložení výše příjmů žadatele, popřípadě ručitele (daňové priznání, potvrzení příjmů od zaměstnavatele),
- ocenění zastavované nemovitosti,

- výpis z katastru o zanesení zástavního práva a vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky,
- dalším potřebným dokladem může být vinkulace životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky.

Pokud je úvěr použit na investici do nemovitosti, bude banka požadovat doklady o nemovitosti:

- kupní smlouvu,
- výpis z katastru nemovitostí,
- v případě rekonstrukce je potřeba stavební povolení, projektová dokumentace, rozpočet stavby a smlouvy s dodavateli.

Existují však i **hypoteční úvěry bez dokládání příjmů**, které jsou dražší než ostatní hypotéky a banka je ochotna zájemci půjčit pouze 50% či 60% ceny nemovitosti.

V žádosti o hypoteční úvěr musí být uvedeny zejména:

- osobní údaje žadatele a spolužadatele,
- údaje o zdrojích a výši příjmů a výdajů,
- výše a účel úvěru,
- předpokládaná doba čerpání a splácení úvěru,
- údaje o úvěrovaném objektu a popis nemovitosti, která slouží jako zástava.

### 3.2.2 Schvalovací fáze

Zpracování a vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr trvá pracovníkům banky přibližně pět až deset pracovních dnů. Po zpracování žádosti banka vyhodnotí stanovisko, které zájemci telefonicky oznámí a v případě kladného vyřízení žádosti jej banka vyzve, aby se osobně dostavil na pobočku banky, kde podepíše potřebnou dokumentaci. Mezi tuto dokumentaci patří kromě Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru také smlouva o zřízení příslušných účtů pro čerpání a splácení úvěru, Zástavní smlouva, Návrh na vklad zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a případné dokumenty týkající se dodatečného zajištění úvěru.

Před schválením žádosti o úvěr banka prověřuje veškeré dostupné informace, které jí klient poskytnul. Posuzuje, zda jsou údaje úplné a správné, jaká jsou rizika pro danou banku a upřesňuje podmínky poskytnutí a splácení úvěru pro daného klienta. V této fázi se banka rozhoduje, zda poskytne či neposkytne žadateli úvěr. V případě, že je ochotna hypoteční úvěr poskytnout, určuje jeho výši a úrokové podmínky. Banka o všech těchto skutečnostech

rozhoduje na základě vyhodnocení bonity klienta, kvality investičního záměru, hodnoty a vhodnosti zástavy.

### **Vyhodnocení bonity klienta**

Bonita klienta je jedním z nejdůležitějších ukazatelů, které banka bere v úvahu při schvalování úvěru. Jedná se o schopnost klienta splácet úvěr. Tento ukazatel ovlivňuje šanci na rychlé a úspěšné schválení hypotéky. Při hodnocení bonity úvěrovaného subjektu se banka zabývá analýzou:

- právních poměrů,
- důvěryhodnosti,
- hospodářské a finanční situace.

Při analýze právních poměrů musí žadatel nejprve prokázat, že je tzv. subjektem práva, což znamená, že může konat svým jménem právní úkony a zavazovat se. Tuto skutečnost prokazuje důkazy o své právní a faktické existenci a v případě zastoupení plnou mocí. Fyzické osoby (nepodnikatelé) se prokazují průkazem totožnosti, podnikatelé se prokážou živnostenským listem, výpisem z OR nebo jiným oprávněním k podnikatelské činnosti.

Druhým kritériem pro posouzení bonity klienta je vyhodnocení důvěryhodnosti. V této fázi se banka zaměřuje na to, zda žadatel plní včas své závazky (placení daní, úroků), jestli jsou potvrzení předložená žadatelem úplná a věrohodná. Dále se zabývá stabilitou finančního hospodaření, osobní znalostí klienta a banka také přikládá význam na stálost klienta při volbě banky a její pobočky.

Jako třetí a rozhodující aspekt je pro banku hospodářská a finanční situace žadatele. Banka tak na základě analýzy posuzuje schopnost klienta pravidelně splácet poskytnutý úvěr. Prokázané příjmy žadatele musí být tak velké, aby pokryly předpokládané splátky hypotečního úvěru, nezbytné běžné náklady na chod domácnosti a ostatní výdaje (pojištění, jiné splátky).

### **Posouzení kvality investičního záměru**

U nepodnikatelských investičních záměrů (máme zde na mysli domácnosti), je riziko při poskytování hypoték nejnižší. V případě podnikatelských investičních záměrů však banka



požaduje předložení podnikatelského záměru, kde žadatel prokáže reálnost úspěchu předpokládané investice a její návratnosti, která zaručí splacení úvěru. Banka navíc vyžaduje předložení obchodního a finančního plánu, který musí být sestaven na několik let dopředu.

### **Hodnocení kvality a vhodnosti zástavy**

Při hodnocení zástavy jsou podstatné dva faktory, a to její prodejnost a výnosnost z tohoto prodeje. Každá nemovitost odpovídá různé kvalitě a je nutné její důkladné prozkoumání bankou, protože zastavovaná nemovitost je garancí za splacení hypotečního úvěru. Výnosnost prodeje závisí na charakteru a použitelnosti nemovitosti, přičemž za nejkvalitnější jsou považovány nemovitosti s všestranným použitím. Nemovitosti se dělí na stavby a pozemky.

Mezi stavby s velmi dobrou výnosností patří stavby sloužící k bydlení, bytové domy a byty. Na dalším místě jsou zařazeny víceúčelové stavby, které slouží jak k bydlení, tak k podnikání. Podobně jsou na tom stavby, kde se nachází pouze nebytové prostory, ale v kombinaci s prostorami k podnikání. Na poslední místo patří nebytové stavby, jako jsou např. sklady a jako nejméně kvalitní stavby jsou hodnoceny výrobní haly. Mezi pozemky s dobrým ohodnocením patří zejména pozemky stavební, méně kvalitní je pak považována zemědělská a lesní půda.

I když jsou některé stavby a pozemky kvalitnější než jiné, existují faktory ovlivňující jejich hodnotu. Tyto faktory lze rozdělit jako tržní a netržní, kdy mezi tržní faktory řadíme nabídku a poptávku po nemovitostech. Do netržních faktorů řadíme polohu nemovitosti, její obsazenost a omezení vlastnických práv k nemovitosti věcným břemenem či předkupním právem.

Hypoteční banka hodnotí nemovitost pomocí expertního odhadu, kdy si každá banka může zvolit různou metodiku. Tímto způsobem se banka snaží odhadnout cenu, za kterou by bylo možno zastavovanou nemovitost prodat, tzn. tržní cenu. Mimo stanovení ceny expertním odhadem se mohou pro porovnání použít i další metody, mezi které patří metoda nákladová, výnosová, srovnávací a věcná.

### **Zajištění hypotečních úvěrů**

Způsob, jakým je zajištěn hypoteční úvěr, má rovněž významný vliv na kvalitu zástavy. Existují dva způsoby zajištění, a to zajištění:

- zástavním právem a

- zajišťovacím převodem práva.

### *Zajištění zástavním právem*

Jak již bylo zmíněno v úvodu, zástavní právo slouží k zajištění pohledávky v případě, že dlužník není schopen dostát svým závazkům. Na věřitele však zástavním právem nepřechází vlastnictví ani právo užívat zastavenou věc. Zástavní právo lze rozdělit na ZP konkrétní a ZP abstraktní.

V případě ZP konkrétního je ve smlouvě konkrétně definován dlužník, zastavená věc, věřitel a výše závazku krytého zástavním právem.

U ZP abstraktního je definován pouze dlužník a zastavená věc. Ostatní faktory se určují až při skutečném vzniku závazkového vztahu.

### *Zajištění zajišťovacím převodem práva*

V tomto případě přechází vlastnictví zastavené věci na věřitele na dobu, po kterou závazek trvá. Při úhradě pohledávky dochází ke zpětnému převodu věci. Obvykle zastavenou věcí užívá i nadále dlužník.

### **Výše hypotečního úvěru**

Ve druhé fázi hypoteční banka rozhoduje také o výši úvěru. Aby banka mohla rozhodnout o maximální výši úvěru, jsou podstatné 3 body:

- příjmy klienta
- cena zástavy (její zadlužitelná část – tedy podíl hypotečního úvěru k ceně nemovitosti dle odhadu) a
- prokazatelná výše investičního záměru (cena v kupní smlouvě).

Pro stanovení maximální částky úvěru je určující nejnižší z těchto tří faktorů.

### **3.2.3 Realizační fáze**

Po schválení žádosti o hypoteční úvěr a vypracování úvěrové smlouvy dochází k jejímu podpisu. V úvěrové smlouvě jsou uvedeny tyto skutečnosti: výše a doba splácení úvěru, způsob čerpání a splácení, úrokové podmínky, účel úvěru, druh a výše zástavy.

Nedílnou součástí úvěrové smlouvy jsou také **obchodní podmínky**, za nichž je hypoteční úvěr poskytnut. Jsou zde vymezena práva a povinnosti dlužníka i hypoteční banky.

Povinností banky je poskytnout klientovi včas úvěrové prostředky. Mimo to má banka právo měnit podmínky, které se týkají výše úroků. Povinností klienta je splácet včas a ve stanovené výši hypoteční úvěr, naproti tomu má právo vypovědět úvěrovou smlouvu v případě změny úvěrových podmínek ze strany banky. Banka vybírá při podpisu úvěrové smlouvy obvykle poplatek za vyřízení úvěrové žádosti. Výše poplatku se odvíjí od výše hypotečního úvěru.

### 3.2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Po podpisu úvěrové a zástavní smlouvy dochází v poslední fázi úvěrového procesu k čerpání a splácení hypotečního úvěru. K čerpání úvěru může dojít pouze v případě, že jsou splněny podmínky pro čerpání uvedené v úvěrové smlouvě. Jednou z hlavních podmínek je **potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí**. Některé banky umožňují klientům čerpání části či celého úvěru již na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva. Klient se tedy dostane k penězům podstatně dříve.

Další podmínkou je pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky. Pojištění požadují obvykle všechny hypoteční banky jako povinné a to minimálně ve výši poskytnutého úvěru. Je vhodné nastavit pojistnou částku jako hodnotu, za kterou by bylo možné v danou chvíli pořídit stejnou či srovnatelnou nemovitost. V rámci pojištění banky zpravidla požadují i krytí pro případ živelných událostí. Možnou podmínkou je také uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace výnosu ve prospěch banky. Banka se tak pojistí pro případ, kdy by dlužník nebyl schopen splácet úvěr kvůli invaliditě nebo smrti.

Klient dostane přístup k penězům až v okamžiku, kdy bance předloží osvědčení o vkladu zástavního práva k nemovitosti ve prospěch banky. V ČR se vložení ZP do katastru nemovitosti prokazuje doložkou katastrálního úřadu na zástavní smlouvě o povolení vkladu zástavního práva.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně. Tato forma čerpání úvěru usnadňuje kontrolu hypoteční banky, která má tak dohled nad tím, na jaké účely klient peníze skutečně použije. V případě účelového úvěru se provede formou proplacení dodavatelských faktur či odesláním kupní ceny na účet prodávajícího dle kupní smlouvy. U neúčelového úvěru se provede zasláním peněz na účet požadovaný klientem.

### 3.3 Katastr nemovitostí

Jedním z předpokladů rychlého vyřízení hypotečního úvěru je zápis do katastru nemovitostí. Co to vlastně katastr nemovitostí je? Jedná se o soubor údajů o všech nemovitostech v České republice. Zahrnuje popis a soupis jednotlivých nemovitostí a dále také jejich polohové a geometrické určení. Tento seznam je veřejný, což znamená, že každý má možnost vyžádat si záznamy z katastru. Výpis z katastru si může vyžádat každý buď osobní návštěvou na místně příslušném KÚ nebo zasláním písemné žádosti poštou. Katastr nemovitostí eviduje pozemky, budovy, rozestavěné byty a nebytové prostory a stavby stanovené vlastním předpisem. V katastru jsou uvedeny údaje jako např. druhy pozemků, popisná čísla, určení katastru území, způsob využití atd.

Zápis do katastru nemovitostí se provádí vkladem, záznamem či poznámkou. Pro vznik zástavního práva se provádí zápis do katastru vkladem. Hlavním smyslem tohoto registru je tedy to, aby v něm lidé našli informace o nemovitosti a jeho vlastníkově. Místně příslušný katastrální úřad lze najít na internetových stránkách, kde je také popsáno jak si vyžádat informace či jak zažádat o zápis do něj. Na základě návrhu některého z účastníků zahájí KÚ řízení o povolení vkladu. Návrh musí obsahovat označení KÚ, kterému je návrh určen, stanovení účastníků řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí a označení práv, která mají být podle návrhu zapsána v katastru. Řízení je zahájeno dnem doručení návrhu příslušnému KÚ a za podání návrhu se vybírá správní poplatek. O návrhu rozhoduje KÚ do 30 či 60 dnů a pro zápis změny je stanovena lhůta 30 dnů po rozhodnutí o povolení vkladu.

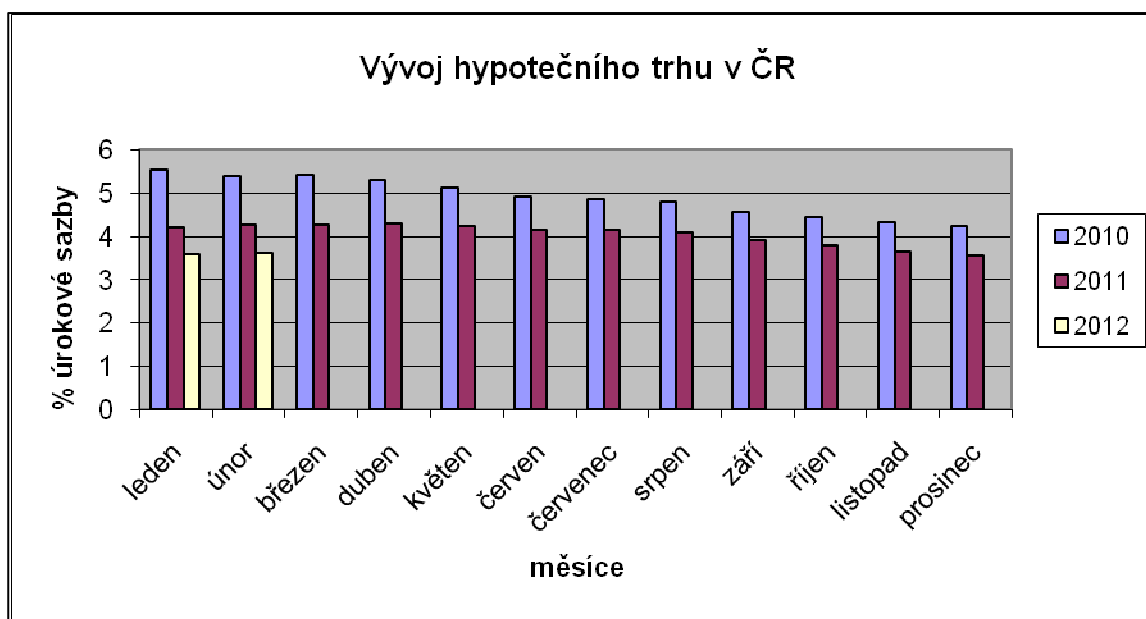
### 3.4 Úroková sazba z hypotečního úvěru

Úrokem rozumíme procentní vyjádření navýšení částky za určité období, kterou jsme si vypůjčili. Pro hypoteční úvěry je uváděna **roční** úroková sazba (per annum – p. a.). Jde tedy o finanční odměnu bance za vypůjčení peněz věřitelům. Úroková sazba u hypotečních úvěrů bývá vzhledem k velikosti zástavy nižší než u většiny úvěrových obchodů a bývá pohyblivá. Je možné ji zafixovat na dobu 1 – 15 let, ale v dnešní době lze u většiny bank zafixovat úrokovou sazbu na celou dobu splácení hypotéky.

Její výše je ovlivněna řadou faktorů, jako jsou např.:

- charakterem úvěru,
- ekonomickými podmínkami – míra inflace, úroková výše vkladů,
- konkurenčním prostředím,
- výší nákladů banky.

**Graf 3. 1 Vývoj úrokových sazeb v letech 2010 – 2012**



Zdroj: vlastní zpracování

Z uvedeného grafu je zřejmé, jak banky v za poslední dva roky stále snižují úrokové sazby. Na počátku roku 2010 činila úroková sazba více jak 5 %, postupně se však sazba snižovala k hranici 4 %. Ke konci roku 2011 se sazby pohybovaly pod hranicí 4 % a v lednu letošního roku spadly k hodnotě 3,59 %. Přestože už rok přetrvává tvrzení, že úrokové sazby dosáhly svého dna, banky stále úrokové sazby snižují. Je tedy zřejmé, viz Graf 3. 1, že úrokové sazby za poslední dva roky klesly o více jak dvě procenta, což znamená příhodnou dobu pro zakoupení vlastního bydlení.

### 3.5 Fixace úrokové sazby

Doba fixace úrokové sazby nám určuje, na jak dlouho bude platit úroková sazba sjednaná s bankou. Nejčastější doba fixace, se kterou se setkáváme, bývá 1 rok, 3 roky nebo 5 let. Pokud si tedy klient zvolí dobu fixace na 5 let, je mu garantován po celou tuto dobu stejný úrok, který byl aktuální v době, kdy o hypotéku žádal. Klient tedy zná výši splátek po dobu

pěti let a banka ví, kolik peněz od klienta dostanu za tuto dobu. Období fixace se počítá ode dne uzavření hypoteční smlouvy. Je složité určit, jaká doba fixace je nejvýhodnější. Jedná se o velice individuální záležitost. V případě, že se úrokové sazby ocitly u svého dna, je velmi výhodné zvolit fixaci co nejdelší. V opačném případě, kdy se očekává pokles úrokových sazeb v nejbližším období, je výhodné zvolit roční fixaci.

### 3.6 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotéky se pohybuje mezi 5 – 45 lety. Platí, že čím delší je doba splatnosti úvěru, tím je splátka nižší. Nejvýhodnější doba pro splácení úvěru je 15 – 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky upřednostňují dobu splatnosti úvěru v násobcích pěti let, akceptují však i jinou dobu splatnosti. Žadatel o úvěr by měl být po celou dobu splácení v produktivním věku a v případě, že by délka splácení zasahovala až do důchodového věku, je nutné přibrat dalšího mladšího spoludlužníka. V úvěrové smlouvě je stanoven den splatnosti jednotlivých splátek.

Splácení úvěru závisí na způsobu jeho čerpání, zda je čerpán jednorázově či postupně. V případě postupného čerpání splácí dlužník měsíčně nejprve úrok z vyčerpané částky do doby, než je vyčerpan celý úvěr. Poté splácí dlužník úvěr **anuitními splátkami**, které jsou po celou dobu splácení stejné. Pomocí metody anuitních splátek se vypočtou pravidelně se opakující splátky úvěru a úroku, který plyne z úvěru. To platí však jen za předpokladu, že se po celou dobu splácení nemění úroková sazba. Ke změně může dojít vždy po skončení doby fixace, kdy je třeba přizpůsobit splátky této změně. Výhodou tohoto způsobu splácení je jednoduchost a přehlednost. Anuitní splátky obsahují jistinu - úmor a úrok. **Úrok** lze definovat jako peněžní částku, kterou musí klient zaplatit za půjčení finančních prostředků od peněžního ústavu. **Úmor** je ta část splátky, která slouží k pokrytí samotného úvěru. Splácet lze i jiným způsobem, tedy degresivním či progresivním.

#### Vzorec (3. 1) Výpočet anuitních splátek

Anuitu lze tedy vypočítat takto:

$$A = PV \frac{(1+i)^t * i}{(1+i)^t - 1}$$

PV – současná hodnota,

i – úroková míra,

t – počet let.

## Degresivní splácení

Tento způsob splácení hypotečního úvěru umožňuje klientům soustředit finanční zatížení na počátek období splácení úvěru. Na konci úvěrového splácení se tedy splátky snižují. Výši degressivní splátky banka stanoví vždy na období jednoho roku a po této době nastaví klientovi novou splátku na nové období, vždy o něco nižší. Výhodou degressivního splácení je tedy oproti anuitnímu splácení to, že při stejné době splatnosti hypotečního úvěru klient zaplatí na úrocích méně. Tento způsob splácení úvěru je určen těm klientům, jejichž současná finanční situace jim umožní provádět vyšší měsíční splátky než u klasického anuitního splácení.

Minimální a maximální výše úvěru a také splátek se odvíjí od kritérií jednotlivých produktů, ke kterým je degressivní splácení nabízeno. Minimální výše degressivní splátky je jakákoli splátka, která je vyšší než splátka anuitní. Maximální výše splátky je dána jako dvojnásobek splátky anuitní. Degresivní splácení je nabízeno k hypotečnímu úvěru, hypotečnímu úvěru pro cizince a americké hypotéce. Při stanovení úrokové sazby se vychází z úrokové sazby stávajících anuitně splácených produktů, ke kterým se připočte přírážka za umožnění degressivního splácení. Výše této přírážky závisí na výši úrokové sazby u anuitně splácených produktů, dále na době splatnosti a velikosti zvolené degressivní splátky. Po uplynutí této doby může klient přejít na anuitní způsob splácení.

Pro názornost si vezmeme příklad, kdy klient žádá u banky o hypoteční úvěr s degressivním splácením ve výši 3,6 mil Kč. Doba splácení je 30 let a úrok ve výši 3,6 % p. a. V případě degressivního splácení bude každý měsíc stejná částka splácení jistiny. Banka stanoví splátku způsobem, kdy výši úvěru vydělí dobou splatnosti ( $3\,600\,000/360$ ). Měsíční pevná splátka jistiny tedy vyjde 10 000 Kč. K této částce pak banka musí připočítat úrok, který spočítáme z aktuální částky dluhu v daném měsíci. V prvním měsíci, kdy úrok činí 3,6 % ročně, budeme dělit úrok dvanácti měsíci ( $0,036/12$ ) a to následně vynásobíme výší úvěru ( $0,003 * 3\,600\,000$ ). Úrok za první měsíc tedy činí 10 800 Kč a výsledná částka splátky pak bude 20 800 Kč. V dalším měsíci se splátka úroku sníží, jelikož budeme úrok počítat z částky 3 590 000 Kč, což je celková výše úvěru snižená o měsíční pevnou splátku jistiny.

## **Progresivní splácení**

Tento způsob splácení hypotečního úvěru umožňuje především mladým lidem, kteří jsou na začátku své profesní dráhy, snížit své finanční zatížení v počátečním období splácení úvěru prostřednictvím nižších splátek než jsou splátky anuitní. Tyto splátky se poté postupně zvyšují. Výhodou je možnost, kdy si klient může nastavit výši první splátky dle svých možností. Tento způsob splácení je pro banky nejrizikovější a také nejméně používaný. Daleko výhodnější je pro banku možnost, kdy klient na počátku splácí vyšší částky, které postupně snižuje. Při progresivním způsobu splácení může nastat situace, kdy po určité době splácení hypotéky značně poklesne hodnota jeho nemovitosti, ale výše úvěru ne. Tím pádem bude úvěr nedostatečně zajištěný. Dalším rizikem může být situace, kdy vlivem růstu úrokových sazeb v posledních letech splácení vzrostou i samotné splátky a dlužník nebude moci uhradit tak vysoké splátky. Pro banku je tento způsob splácení výhodný, jelikož úvěr zpočátku klesá daleko pomaleji a klient tak zaplatí mnohem více peněz na úrocích z hypotečního úvěru.

Progresivní splácení je nabízeno pouze k hypotečnímu úvěru a podmínkou je, že věk klienta v roce sjednání úvěru nesmí přesáhnout 36 let. Minimální výše progresivní splátky je stanovena minimálně jako úrok z jistiny a maximální splátka je jakákoli nižší splátka, než je splátka anuitní. Při stanovení úrokové sazby jsou jako základ využity úrokové sazby anuitně spláceného produktu banky, přičemž je k nim připočtena přírážka za umožnění progresivního splácení. Výše úrokové sazby je ovlivněna velikostí úrokové sazby anuitně spláceného produktu banky, výší stanovené progresivní splátky a dobou splatnosti. Po uplynutí doby splatnosti může klient přejít na anuitní způsob splácení.

Klient může předčasně splatit část nebo celou výši úvěr bez sankce v termínu, kdy se mění výše úrokové sazby. Za mimořádnou splátku úvěru si banky ve většině případů účtují vysoké poplatky za předčasné splacení. Pouze v případě neúčelové hypotéky lze splatit část či celý úvěr kdykoli bez sankcí.

### **3.6.1 Mimořádné splátky**

V případě, že má klient možnost splatit část úvěru dříve, může zvolit dvě možnosti. První možností je, že klient počká na konec fixace úrokové sazby. V tomto případě neplatí bance žádné sankční poplatky za předčasné splacení. Druhou možností je nečekat na konec doby fixace a splatit část nebo celý úvěr hned, klient však musí počítat s případnými poplatky.



Pokud chce klient provést mimořádnou splátku, musí bance zaslat **žádost o povolení mimořádné splátky** a to minimálně měsíc před požadovaným datem platby. V žádosti se uvádí mimo datum splátky i její výše. Mimořádnou splátku si klient může rovněž sjednat ve smlouvě o poskytnutí hypotéky. Pokud by tedy chtěl splatit část úvěru mimo termín změny úrokové sazby, zaplatil by sankční poplatek např. 1 % ze sjednané splátky jistiny. V případě, že tuto mimořádnou splátku ve smlouvě sjednanou nemá, zaplatí za částečné nebo plné splacení úvěru v průběhu fixace např. 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby – tedy před koncem fixace.

### **3.6.2 Změna výše splátek**

O zvýšení či snížení výše splátek je možné banku požádat v období, kdy končí fixace úrokové sazby. Tím se zkrátí nebo prodlouží doba splatnosti hypotéky. Lze tedy říci, že veškeré změny v hypotečním úvěru je nejvýhodnější realizovat v období změny fixace úrokové sazby. Klient však banku musí informovat s dostatečným předstihem, jelikož každá změna je zásadní i pro banku.

### **3.6.3 Odložené splácení**

V případě odložení splácení platí klient bance pouze úroky z hypotečního úvěru a po ukončení odkladu klient pokračuje zpravidla v anuitním splácení. Doba splatnosti je však mnohem kratší, což znamená, že v okamžiku splacení jistiny celková splátka významně vzroste. Odložené splácení se využívá především u hypoték spojených s investicemi. V tomto případě klient nesplácí jistinu, ale místo toho investuje do podílových fondů. Např. při kombinované hypotéce bývá odloženo splácení jistiny po celou dobu trvání hypotečního úvěru, tu klient splatí jednorázově z případných výnosů nebo jiných zdrojů příjmů. Odložit splácení hypotéky lze také v případě závažných důvodů jako je např. nemoc či ztráta zaměstnání. Banka žadateli povolí odklad zpravidla na dobu 6 měsíců a po ukončení odkladu je částka splacena buď jednorázově je postupně rozpuštěna do dalších splátek. Tím dochází k prodloužení splácení úvěru.

### 3.7 Správa hypotečního úvěru

Tento proces banka zahajuje již prvním okamžikem čerpání úvěru klientem. Správa úvěru zahrnuje:

- kontrolu pravidelnosti a správnosti splácení úvěru v návaznosti na splátkový plán a
- uskutečnění postupů při nesplácení úvěru podle splátkového plánu.

Splátkový plán slouží ke kontrole čerpání a splácení úvěrů, které jsou čerpány postupně. V případě jednorázového čerpání úvěrů tento plán banky nevypracovávají. V tomto plánu je podrobně stanoveno, kdy a v jakých částkách má docházet k čerpání a splácení úvěru a úroků z něj. V případě nedodržení splátkového plánu banka činí opatření. Těmi jsou písemné výzvy k zaplacení, penalizace dlužníka či realizace zástav.

### 3.8 Refinancování hypotečního úvěru

Pod pojmem refinancování hypotečního úvěru si můžeme představit splácení předchozího již existujícího úvěru od jiných bank, jehož účelem byla investice do nemovitosti. Refinancování hypotéky tedy znamená úhradu stávající hypotéky. Klient si může tímto způsobem rozložit splácení hypotečního úvěru do delšího časového období a snížit finanční zatížení domácnosti získáním výhodnějšího úvěru s nižší úrokovou sazbou. Nejvhodnější dobou pro refinancování úvěru je okamžik, kdy klientovi nabídne jeho stávající banka další fixační období úrokové sazby. Úroková sazba nabízená bankou může být podstatně vyšší než úrokové sazby konkurenčních bank. Rozdíly mohou dosahovat až dvou procent a pokud se klient rozhodne pro refinancování hypotéky, může ušetřit nemalé finanční prostředky.

Výhodou tedy je možnost získání nižšího úroku, možnost snížení měsíční splátky a zjednodušené řízení při sjednávání refinancování hypotéky. Banka navíc po klientovi nemusí požadovat prokázání příjmů, pokud klient původní hypotéku platil řádně a včas. Postup pro sjednání refinancování hypotéky je obdobný jako postup pro získání nového hypotečního úvěru. Je však vhodné, aby klient zažádal o refinancování s dostatečnou časovou rezervou, zpravidla alespoň šest týdnů před skončením fixačního období klienta.

Postup pro vyřízení refinancování uvedu v několika krocích. Klientovi je před datem ukončení fixace úrokové sazby nabídnuta stávající bankou nová úroková sazba. V případě, že je možnost získání výhodnější úrokové sazby, zažádá klient stávající banku o vyčíslení

dlužné částky k datu ukončení fixace. Klient dodá nové bance podklady, na základě kterých banka schválí nový hypoteční úvěr a provede refinancování staré hypotéky. Původní hypotéka tímto zanikne. Dojde zároveň k převodu zástavních práv k nemovitosti a změni se vinkulace v pojištění nemovitosti. Klient tedy pokračuje ve splácení hypotečního úvěru u jiné banky, která za něj zaplatí úvěr u stávající banky.

### **3.9 Poplatky za zpracování hypotečního úvěru**

Významným faktorem při rozhodování klienta o výhodnosti nebo nevýhodnosti hypotečního úvěru jsou poplatky. Při své analýze jsem se zaměřila na nejvýznamnější poplatky, které si banky za zpracování úvěru účtují. Jednotlivé banky si za své služby, tj. vedení, správa či vyřízení úvěru, účtují rozdílné částky. Poplatek, který zabírá největší podíl, je poplatek za zpracování hypotéky. Tento poplatek se pohybuje mezi 0,5 – 1 % a jsou omezeny limity (min 2 500 Kč a max. 30 000 Kč). Poplatky jsou ve většině případů splatné ještě před samotným čerpáním úvěru.

#### **Výčet nejvýznamnějších poplatků:**

- přípravná fáze schválení hypotečního úvěru,
- zpracování hypotečního úvěru,
- zpracování znaleckého odhadu hodnoty nemovitosti,
- vedení a správa hypotečního úvěru,
- čerpání,
- povolení čerpání na základě zástavního práva,
- výpisy z účtu,
- potvrzení o výši skutečně zaplacených úroků (je potřeba pro daňové účely).

#### **Banky často požadují i jiné poplatky, a to:**

- nevyčerpaný úvěr,
- mimořádnou splátku,
- zkrácení doby splatnosti,
- změny smluvních podmínek apod.

### 3.10 Státní finanční podpora hypotečních úvěrů

*„Stát se v rámci své bytové politiky snaží jednak zpřístupnit bydlení vytvářením podmínek pro rozvoj bytového fondu, který by odpovídal svým rozsahem, kvalitou a rozmístěním potřebám občanů, jednak také o to, aby se především sami občané mohli postarat o své bydlení, aby adekvátní bydlení bylo dostupné co možná nejširšímu okruhu osob. S obnovením hypotečního bankovníctví je k dispozici jednak přímá státní podpora hypotečních úvěrů, která má usnadnit vymezeným skupinám občanů splácení hypotečních úvěrů, a jednak nástroje nepřímé podpory, kterým je především možnost snížení daňové zátěže tomu, kdo splácí hypoteční úvěr.“*<sup>5</sup>

#### 3.10.1 Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby

Podle vládního nařízení č. 244/1995 Sb., kterým byly stanoveny podmínky státní podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů, byla určena fyzickým a právnickým osobám. Je poskytována z prostředků státního rozpočtu a platí pro žádosti podané do 31. 1. 2004. Toto nařízení bylo s účinností k 1. 2. 2004 zrušeno. Cílem tohoto nařízení bylo zvýšení nabídky dlouhodobých úvěrů na výstavbu bytů a domů a také zvýšení dostupnosti úvěrů soukromým stavebníkům. Tato podpora má podobu úrokové dotace prostřednictvím příspěvků ke splácení úroků z úvěru v procentních bodech k měsíční splátce hypotečního úvěru určeného na nové bydlení. Výše dotace se pohybuje mezi 0 – 4 % v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotéky, nejdéle však po dobu 20 let a její výše je poskytována po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a bankou ve smlouvě. Výše dotace platí maximálně po dobu 5 let a po jejím uplynutí je stanovena nová výše dotace.

---

<sup>5</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. s. 110. ISBN 80-86929-03-5

**Tab. č. 3-1 Přehled o výši státní podpory v jednotlivých letech:**

<b>Období poskytování dotace</b>	<b>Státní podpora (% body)</b>	<b>Průměrná úroková sazba (%)</b>
Říjen 1995 – 31. 1. 2001	4	10 a více
1. 2. 2001 – 31. 1. 2002	2	8 - 9
1. 2. 2002 – 31. 1. 2003	1	7 - 8
1. 2. 2003 - současnost	0	0 - 7

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z <http://www.mmr.cz> a nařízení vlády č. 244/1995 Sb.

### **3.10.2 Podmínky pro udělení státní finanční podpory**

Dle § 2 nařízení vlády č. 244/1995 Sb. je státní podpora poskytnuta **fyzickým osobám** ve formě příspěvku a tyto příspěvky jsou určeny k podpoře výstavby a pořízení bytových domů, rodinných domů či bytů financovaných z hypotečních úvěrů. FO musí předložit své hypoteční bance žádost o poskytnutí příspěvku. Podmínkou poskytnutí je, že klient uzavřel smlouvu o hypotečním úvěru se splatností nejdéle na 20 let a je použit:

- na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změnu stavby, kterou vznikne nový bytový prostor z nebytového prostoru, včetně nástavby, půdní vestavby nebo přístavby. Je nutné, aby kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci do 4 let od nabytí právní moci stavebního povolení,
- na koupi nově postaveného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, dojde-li k uzavření kupní smlouvy do 2 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Pokud na jejich výstavbu nebyl již příspěvek poskytnut,
- na koupi a dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu. Pokud na jejich výstavbu již nebyl příspěvek poskytnut a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do 2 let od uzavření kupní smlouvy,
- na splacení sjednaného úvěru (po 1. 1. 1995) určeného na financování počátečního období stavby, pokud již nebyl příspěvek poskytnut.

### **3.10.3 Podpora hypotečních úvěrů osobám mladším 36 let**

Podmínky pro poskytování příspěvků upravuje vládní nařízení č. 249/2002 Sb. Hlavní myšlenkou tohoto nařízení je podpořit mladé lidi při pořízení starší nemovitosti a zvýšit tím

dostupnost bydlení. Na příspěvek podle nařízení mají nárok mladí lidé na hypoteční úvěr, kteří musí být mladší 36 let a nesmí vlastnit jiný objekt k bydlení. V případě manželského páru musí věkovou hranici splňovat oba partneři a starší kupovaná nemovitost se musí stát jejich výlučným vlastnictvím.

Podpora je poskytnuta formou úrokové dotace prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Tyto příspěvky mají stejnou charakteristiku jakou předešlá podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. Dotace se tedy pohybuje od 1 – 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb z poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou v předešlém roce. Výše úrokové dotace platí po dobu platnosti úrokové sazby sjednané ve smlouvě s bankou, maximálně po dobu 5 let. Po uplynutí této doby je úroková dotace stanovena nově. Dotace je poskytnuta po celou dobu splácení úvěru, maximálně ale po dobu 10 let. Úroková dotace je poskytována k části či celému hypotečnímu úvěru, který v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1 500 000 Kč. Část úvěru, která překročí tyto limity, nebude dotována.

#### **„Základní podmínky poskytnutí podpory:**

- *Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.*
- *Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.*
- *Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.*
- *Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).”<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup> Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

**Tab. č. 3-2 Přehled výše státní podpory podle termínu 1. čerpání hypotečního úvěru**

<b>Období</b>	<b>Státní podpora (% body)</b>
1. 9. 2002 - 31. 1. 2003	3
1. 2. 2003 - 31. 1. 2004	2
1. 2. 2004 - 31. 1. 2005	1
1. 2. 2005 - 31. 1. 2009	0
1. 2. 2009 - 31. 1. 2011	1
1. 2. 2011 - 31. 1. 2012	0

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

**Tab. č. 3-3 Stanovení úrokové dotace k hypotečním úvěrům**

<b>Průměrná úroková sazba v předěšlém roce (%)</b>	<b>Státní podpora (% body)</b>
8 - 7	3
7 - 6	2
6 - 5	1
5 a méně	0

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Z výše uvedených tabulek vyplývá, že v roce 2010 a 2011 byla poskytnuta úroková dotace ve výši 1 %, jelikož průměrná úroková sazba roku 2009 byla 5,61 % a pro rok 2010 činila 5,37 %. V roce 2011 činila průměrná úroková sazba 3,58 % a proto je pro období 1. 2. 2011 - 31. 1. 2012 úroková dotace ve výši 0 procentního příspěvku, což znamená, že se neposkytuje.

O podporu lze žádat na základě písemné žádosti o poskytnutí podpory. Tuto žádost předloží uchazeč hypoteční bance, u které podepsal smlouvu o hypotečním úvěru. Seznam bank, které jsou zmocněny ministerstvem k přijímání žádostí, bývají uváděny na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. Žádost musí být předložena nejdříve v den uzavření smlouvy a nejpozději v den započetí čerpání hypotečního úvěru. Pokud bylo čerpání započato dříve než podání žádosti, nelze poskytnout státní podporu.

### 3.10.4 Daňová úleva

Do roku 2007 existovala tzv. **nepřímá (plošná) daňová úleva** ve formě osvobození úrokových výnosů z HZL od daní z kapitálových příjmů. To znamenalo, že HZL vydané do roku 2007 nepodléhají ze zákona zdanění. Investování do HZL mělo zvýhodnění daňový režim, kdy v souvislosti s přijetím zákona č. 84/1995 Sb. došlo k osvobození výnosů z HZL od srážkové daně. Tento způsob daňové úlevy nepřímo snižoval náklady na hypoteční úvěry tím, že umožnil hypotečním bankám získat zdroje pro dané úvěry za relativně výhodnějších úrokových podmínek. Takto bylo možné zlevnit hypoteční úvěry až o 1,5 p. B. v porovnání s úrokovými sazbami běžných investičních instrumentů. Změna nastala od 1. ledna 2008, kdy došlo ke zrušení osvobození od daně z příjmů u úrokových příjmů plynoucích z HZL. V současné době se tedy HZL zdaňují stejným způsobem jako dluhopisy.

Druhou možností daňové úlevy, která trvá doposud, je tzv. **přímá (adresná) daňová úleva**. Jedná se o odpočet zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně. Toto daňové zvýhodnění upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a je možné jej uplatit od roku 1998. Tento zákon upravuje nejen daňové zvýhodnění úroků z hypotečních úvěrů, ale také úroků z úvěru ze stavebního spoření či jiných úvěrů použitých na financování bytových potřeb. Na rozdíl od přímé podpory mohou toto zvýhodnění využít prakticky všichni příjemci hypotečních úvěrů. Výhodou daňové úlevy je to, že u poplatníka daně z příjmů, fyzické osoby, umožňuje snížit základ daně o úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru, který je použit na financování bytových potřeb. Cílem této daňové úlevy je podpora individuálních investic do vlastního bydlení.

Aby si mohl poplatník odečíst úroky od základu daně, musí splnit zákonem stanovené podmínky. Od základu daně může poplatník odečíst pouze úroky, které skutečně zaplatil. Další podmínkou je, že úvěr je použit na bydlení. Žadatel musí zároveň nemovitost vlastnit a také ji užívat k trvalému bydlení svému, druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů. Pokud poplatník splňuje tyto zákonem stanovené podmínky, může si podle § 15 odst. 4 zákona<sup>7</sup> ročně odečíst od základu daně sumu úroků do výše 300 000 Kč. V případě placení úroků jen část roku nesmí uplatňovaná částka překročit 1/12 částky 300 000 Kč (tedy 25 000 Kč) za každý měsíc placení úroků. Odečet úroků provádí osoba, která je účastníkem úvěrové smlouvy. V případě, že je účastníků více, provede odečet jeden z nich nebo každý z nich rovným dílem.

---

<sup>7</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů



Bytovými potřebami podle zákona jsou:<sup>8</sup>

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- b) koupě pozemku (při splnění podmínek),
- c) koupě bytového domu, bytu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů,
- d) placení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání,
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení **úvěru nebo půjčky** použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).

### 3.11 Centrální registr dlužníků České republiky

Jedná se o národní i nadnárodní bankovní a nebankovní informační systém, který napomáhá bankám odhalit neplatiče a tak působí preventivně proti vzniku takových osob. Tento systém tedy umožňuje vyhledávat nesplacené závazky subjektů, které tak registruje a díky této kontrole působí proti vzniku dalších dlužníků. Centrální registr dlužníků ČR (CERD) v sobě zahrnuje registr státní správy, databázi soukromých osob a bankovní registr.

Registr dlužníků SOLUS byl založen v roce 1999 a jedná se o zájmové sdružení právnických osob. Hlavní myšlenkou a cílem tohoto sdružení je preventivní působení v oblasti předlužení klienta a zvýšení možnosti vymahatelnosti jeho dluhů. Zveřejnění informací o předlužení klientů je podmíněno souhlasem konkrétní osoby.

---

<sup>8</sup> Dle § 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Bankovní registr klientských informací (BRKI) je podsystémem Centrálního registru dlužníků a byl založen v roce 2002. Základním cílem tohoto systému je zaznamenávání negativních i pozitivních informací o subjektech žádajících o úvěr. Tento systém má za úkol vzájemné předávání informací o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce klientů. Hlavními uživateli informací poskytovaných z Bankovního registru jsou především bankovní instituce, které působí na českém trhu. Zveřejnění informací o klientech do toho registru není podmíněno jejich souhlasem.

Nebankovní registr klientských informací (NRKI) je téměř totožný s Bankovním registrem klientských informací. Tento registr poskytuje také informace o důvěryhodnosti, bonitě klienta atd. Základním rozdílem je však to, že Nebankovní registr eviduje především klienty leasingových a splátkových společností. Tento registr byl založen roku 2004. Informace v tomto registru jsou ponechány po dobu čtyř let od splacení dluhu klienta.

### **3.12 Ostatní formy financování bydlení**

Finanční zdroje k získání vlastního bydlení lze rozdělit do několika skupin. Jsou jimi zdroje vlastní, dále zdroje tržní a také rozpočtové zdroje. Mezi vlastní zdroje řadíme veškeré úspory, rezervy a příjmy z prodeje vlastního majetku. Jedná se o nejlevnější zdroje, avšak pro zakoupení bydlení většinou nestačí. Rozpočtovými zdroji jsou prostředky poskytnuté z veřejných rozpočtů. Jedná se o dotace a subvence. Nejrozsáhlejší skupinou jsou tržní zdroje. Sem patří prostředky, které lze získat na trhu prostřednictvím finančních institucí. V Evropě existují čtyři typy finančních institucí, které poskytují úvěry na bydlení. Jsou jimi hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny. Jako nejvýhodnější formu financování bydlení lze považovat stavební spoření.

#### **3.12.1 Stavební spoření**

Podstatou stavebního spoření, jak už napovídá název, je skutečnost, že klient nejprve po určitou dobu spoří a až po splnění stanovených podmínek je mu nabídnut úvěr. Jedná se o systém, který vytváří finanční prostředky pro poskytování účelových úvěrů. Stavební spořitelny získávají zdroje díky spoření klientů. Je tedy nutné, aby do tohoto systému bylo zapojeno více klientů. Jednoduše lze říci, že ti, kteří zatím jen spoří, poskytují možnost

získání úvěru ostatním klientům. Díky pevnému úročení vkladů, státní podpoře a výhodným úvěrovým podmínkám představuje stavební spoření nabídku, které lze jen stěží konkurovat.

Smlouvu o stavebním spoření uzavírá klient se stavební spořitelnou a smlouva má písemnou formu. Na základě smlouvy se klient zavazuje, že bude u stavební spořitelny ukládat peněžní částku v určené výši a smlouva také představuje nárok klienta na získání úvěru ze stavebního spoření. Podrobnosti smluv bývají specifikovány ve Všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny, které jsou součástí každé smlouvy. Tyto obchodní podmínky musí být schváleny Ministerstvem financí České republiky.

### **Řádný úvěr**

Tento typ úvěru může klient kdykoli předčasně částečně nebo zcela splatit. Na tento typ úvěru si však klient musí počkat minimálně 2 roky, musí mít naspořeno alespoň 35 % cílové částky dle stavební spořitelny a zvoleného tarifu a musí dosáhnout minimální hodnoty hodnotícího čísla. Toto číslo je počítáno pro každou stavební spořitelnu jiným způsobem. Obecně však závisí na délce spoření, výši cílové částky a naspořených prostředcích.

### **Překlenovací úvěr**

V případě, že chce klient získat úvěr dříve, než splní výše stanovené podmínky, musí požádat o překlenovací úvěr. Tento typ úvěru je také nazýván jako meziúvěr a klient jej může získat i bez naspořených vlastních finančních prostředků. Překlenovací úvěr je však o něco dražší než úvěr řádný, jelikož klient musí zaplatit poplatek za sjednání úvěru a také úroková sazba bývá vyšší. Rozdíl je i ve způsobu splácení. Zatímco řádný úvěr je splácen klasickou anuitní splátkou, u překlenovacího úvěru platí klient pouze úroky. Místo splácení jistiny klient spoří na spořicí účet ke smlouvě o stavebním spoření a teprve až splní podmínky k přidělení řádného úvěru, je překlenovací úvěr částečně splacen naspořenými prostředky a zbývající část klient postupně splácí jako řádný úvěr. K poskytnutí takového typu úvěru musí mít klient uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a v případě, že má naspořeny již nějaké finanční prostředky, může získat nižší úrokovou sazbu.

### **Smluvní spoření**

Jedná se o propojení již naspořených prostředků domácnosti s budoucími úvěry na bydlení. V případě, že je poměr objemu úspor a objemu budoucího úvěru předem přesně stanoven, jedná se o tzv. smluvní model. Ve smluvním modelu uzavře bankéř se zákazníkem

smlouvu, v níž je přesně určena měsíční spořicí částka a také cílová částka zahrnující úspory a budoucí úvěr. Pokud není poměr objemů úspor a úvěru stanoven, mluvíme o volném modelu.

### **3.13 Charakteristika jednotlivých bank a úvěrových produktů**



#### **3.13.1 Česká spořitelna a. s. (ČS)**

Nejstarší právní předchůdkyní České spořitelny je Spořitelna česká, která svou činnost zahájila již v roce 1825. V roce 1992 navázala na tradici českého spořitelnictví Česká spořitelna jako akciová společnost. V dnešní době má Česká spořitelna 5,3 milionu klientů, což svědčí o jejím stabilním postavení na českém trhu.

Česká spořitelna je od roku 2000 členem Erste Group, který je jedním z předních poskytovatelů finančních služeb v osmi zemích. V roce 2001 dokončila Česká spořitelna svoji přeměnu, kdy se zaměřila na zlepšení základních součástí banky. Banka i nadále pokračuje ve zkvalitňování svých služeb a produktů.

ČS se zaměřuje na drobné klienty, malé a střední firmy, města a obce. Banka patří mezi významné obchodníky s cennými papíry na českém kapitálovém trhu. V soutěži Fincentrum Banka roku 2010 získala banka titul Banka roku, také se stala už posedmé v řadě Nejdůvěryhodnější bankou roku a stala se i vítězem Banka bez bariér.

Podle hodnocení amerického časopisu Global Finance je ČS nejbezpečnější bankou střední a východní Evropy. Banka podporuje charitativní neziskové společnosti a organizace, nadace a nadační fondy a za tímto účelem zřídila Nadaci České spořitelny. Institut ombudsmana ustanovila ČS jako první komerční instituce v ČR a prostřednictvím něj buduje banka kvalitní a dlouhodobé vztahy s klienty. Česká spořitelna patří mezi informačně nejvstřícnější společnosti a informuje pravidelně veřejnost o svém dění.

#### **Hypotéka České spořitelny**

Jako analyzovaný produkt jsem si vybrala „Hypotéku České spořitelny“. Produkt je určen fyzickým osobám pro financování nemovitosti určené k bydlení. Hypotéku lze použít na koupi nemovitosti (pozemku, rodinného domu či bytu), na koupi objektů pro individuální

rekreaci, na financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti a také k úhradě dříve poskytnutých úvěrů do nemovitosti.

Hypotéku lze získat do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou dle znaleckého posudku. Minimální a maximální výše není omezena. Splatnost hypotéky je až 30 let. Hypotéka je zajištěna smluvním zástavním právem k financované nemovitosti.

### **Výhody hypotéky od ČS**

- Odložení prvních splátek až o 3 měsíce
- Přerušení splátek v průběhu až 3 měsíce po uplynutí 1 roku splácení
- Změna splátek v průběhu od 1 roku splácení
- Dlouhá doba splatnosti úvěru snižuje zatížení rodinného rozpočtu
- Daňové zvýhodnění
- Okamžité pořízení nemovitosti v současných cenách
- Bez poplatku za vyřízení
- On-line ocenění nemovitosti zdarma
- Úrokové zvýhodnění 0,3 % a garance po celou dobu splácení

### **3.13.2 Komerční banka a. s. (KB)**



Komerční banka byla založena jako státní instituce v roce 1990 a o dva roky později byla přeměněna na akciovou společnost. Její akcie jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha a v RM - Systému už od jejich vzniku. V roce 2001 koupila Société Générale 60 % podíl v KB. Poté začala KB rozvíjet své aktivity nejen na trhu podniků, ale také pro individuální zákazníky. V roce 2006 koupila KB zbývající 60 % podíl Modré pyramidy, čímž získala kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v ČR.

Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB, která je tvořena osmi společnostmi. Je také součástí mezinárodní skupiny Société Générale. Tato banka patří mezi přední bankovní instituce v ČR a v regionu střední a východní Evropy. KB nabízí velké množství služeb v oblasti podnikání, detailového a investičního bankovníctví. Finanční skupiny dále nabízí služby v oblasti penzijního připojištění, stavebního spoření, spotřebitelské úvěry. Tyto služby jsou dostupné prostřednictvím poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě. KB rozděluje své klienty do dvou segmentů. Parametrem pro rozdělení do segmentů je obvykle roční obrát klienta a množství produktů, které využívá. Společnost,

kteřá dosáhne obratu od 60 do 1500 mil. Kč je zařazena do obchodních center segmentu Corporate a zde je také obsluhována. Klient dosahující vyššího obratu je obsluhován v obchodních centrech segmentu Top Corporations, která sídlí v Praze, Brně a Bratislavě.

V roce 2010 služby KB využívalo 1,59 milionu zákazníků prostřednictvím 395 poboček. KB má průměrný počet zaměstnanců 8619 a na konci roku 2010 byla ohodnocena dlouhodobým ratingem A1 v cizí i v domácí měně od Moody's Investors Service. Penzijní fond KB měl v národní ratingové stupnici od Moody's Investors Service stupeň Aa1.cz, což je nejvyšší možný rating pro penzijní fondy v ČR.

### **Komerční banka nabízí tyto produkty:**

#### *Flexibilní hypotéka*

Jedná se o hypotéku s možností rozhodování o výši splátek. V průběhu splácení může klient snížit splátky až o 50 % nebo může opakovaně využít mimořádné splátky až 20 % z úvěru. Hypoteční úvěr může klient získat od 200 000 Kč. Maximální výše úvěru je omezena: 85 % nebo 100 % ceny zastavené nemovitosti, kterou stanoví banka, objemem investice do nemovitosti, schopností klienta splácet. Hypotéku lze splácet od 5 do 30 let.

#### *Hypotéka 2 v 1*

Tato hypotéka je určena těm, kteří chtějí získat hypotéku včetně neúčelové části úvěru, kterou je možné použít na cokoliv. Neúčelovou část lze použít například na nákup vybavení bytu. Minimální výše úvěru činí 250 000 Kč, z toho 50 000 Kč je určena pro neúčelovou část úvěru. Maximální výše účelové části je omezena 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka. Neúčelová část úvěru může činit maximálně 20 % z celkové výše úvěrů a maximálně 400 000 Kč.

#### *Hypotéka Dopředu Dozadu*

Tento úvěr je vhodný pro klienty, kteří chtějí mít schválenou hypotéku dříve, než mají vybranou konkrétní nemovitost. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena 85 % (max. 8 mil Kč) nebo 100 % (max. 4. mil Kč) z ceny zastavených nemovitostí.

### *Hypoteční úvěr*

Jedná se o účelový úvěr pro investice do nemovitosti. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka. Doba splatnosti je stanovena v rozmezí 5 – 30 let.

### *Překlenovací hypoteční úvěr*

Tento úvěr je účelový a jeho splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny. Minimální výše úvěru je 100 000 Kč.

### *Předhypoteční úvěr*

Jedná se o krátkodobý úvěr a je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem nebo překlenovacím hypotečním úvěrem. Minimální výše úvěru činí 100 000 Kč.



### **3.13.3 Československá obchodní banka a. s. (ČSOB)**

V roce 1964 byla ČSOB založena státem jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volno měnových operací. V roce 1999 byla banka privatizována, přičemž majoritním vlastníkem se stala belgická KBC bank. V roce 2000 ČSOB převzala Investiční a poštovní banku (IPB) a po odkoupení minoritních akcií se v roce 2007 stala KBC bank jediným akcionářem ČSOB.

ČSOB působí v ČR v retailovém bankovníctví pod dvěma základními obchodními značkami, a to jako ČSOB a Poštovní spořitelna. Své služby banka poskytuje fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. Pobočky banky poskytují svým klientům služby v oblasti pojišťovnictví, penzijní produkty, financování bydlení a poskytování dalších služeb.

### **ČSOB nabízí tyto produkty:**

#### *Bezstarostná hypotéka*

Úvěr slibuje snadné vyřízení bez zbytečného papírování. Tuto hypotéku lze použít na koupi bytu, výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci či opravu, refinancování

dříve poskytnutých úvěrů na bydlení nebo kombinaci zde uvedených účelů. Hypotéku lze pořídit od 200 000 až do 100 % hodnoty nemovitosti, přičemž maximální výše úvěru není omezena. Splátky si klient může rozložit od 5 do 40 let.

#### *Hypotéka s garantovanou výší splátky*

Tento úvěr zajistí stejnou splátku po celou dobu trvání hypotéky. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a lze jej sjednat na dobu od 5 do 30 let. Maximální výše úvěru není omezena.

#### *Hypotéka bez dokládání příjmů*

U tohoto typu úvěru klient nemusí bance dokládat své příjmy. Minimální výše úvěru, kterou banka poskytne, činí 200 000 Kč a lze jej sjednat na dobu od 5 do 40 let. Maximální výše úvěru je 5 mil. Kč.

#### *Předhypoteční úvěr*

Úvěr je možné využít na nákup nemovitosti, kterou zpočátku nelze financovat ČSOB Hypotékou, protože není možné ji dát do zástavy. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a jeho splatnost je maximálně 1 rok. Po roce je úvěr refinancován standardní ČSOB Hypotékou.

#### *Americká hypotéka*

Jedná se o neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Získané prostředky je možné použít na cokoliv. Klient nemusí dokládat, jak získané peníze použije. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a banka půjčuje do 5 mil. Kč. Doba splácení je od 3 do 20 let.



## 4 Analýza úvěrových produktů u vybraných bank

V poslední části mé diplomové práce se budu zabývat výpočty výše hypotečního úvěru. Na základě tří různých modelových příkladů provedu praktické výpočty, přičemž u každého příkladu vypočítám celkovou výši hypotečního úvěru a částku, kterou klient přeplatí. Modelové příklady budu aplikovat na hypotečních úvěrech bank, které jsem popsala v předešlé části práce. Jedná se tedy o Komerční banku, a. s., ČSOB, a. s. a Českou spořitelnu, a. s.

U všech modelových příkladů bude pro zjednodušení úroková sazba neměnná po celou dobu splácení úvěru a zároveň zůstane stejná výše měsíčních poplatků za zpravu úvěru.

### Výše HÚ:

měsíční splátka úvěru x počet měsíců  
+ poplatek za zpracování  
+ správa úvěru  
+ poplatek za ocenění nemovitosti

### 4.1 Modelový příklad č. 1 – Mladý manželský bezdětný pár

Ve druhém modelovém příkladu jsem si vybrala manželský pár, kdy muž pracuje jako pojišťovací agent ve společnosti Kooperativa, přičemž zde pracuje 9 let, je mu 36 let. Za měsíc si v průměru vydělá 30 000 Kč. Na stavebním spoření má naspořeno 300 000 Kč a dále nemá žádné závazky vůči bance. Manželce je 30 let a pracuje jako prodavačka v hypermarketu Tesco, kde si vydělá 9 500 Kč měsíčně. Vzala si u banky spotřebitelský úvěr na domácí spotřebiče ve výši 30 000 Kč. Měsíčně splácí 1 200 Kč a úvěr bude splácet ještě 5 let. Společně bydlí v bytě, který dostali jako svatební dar a měsíčně platí inkaso ve výši 5 200 Kč. Tento byt prodávají za 1 200 000 Kč a na byt je vážný zájemce. Cena domu, který chtějí manželé postavit, činí podle odborného odhadu i s pozemkem 3 000 000 Kč. U banky si chtějí vzít hypotéku 1 500 000 Kč na stavbu domu.

#### 4.1.1 Výše hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s.

Komerční banka nabídla manželskému páru „Hypotéku Dopředu Dozadu“. Minimální hodnota úvěru činí 200 000 Kč a je poskytován do výše 85 % nebo 100 % hodnoty nemovitosti. Manželé zvolili dobu splácení na 30 let při 5leté fixaci. Úroková sazba činí 3,49 %. Výhodou této hypotéky je, že ji můžete uzavřít již při první návštěvě banky a nemusíte předkládat výši svých příjmů.

Tab. č. 4-1 Nabídka Komerční banky, a. s.

Výpočet výše hypotečního úvěru	
Výše hypotečního úvěru	1 500 000 Kč
Doba splatnosti	30 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	3,49 %
Orientační výše měsíční splátky	6 727 Kč
Poplatek za zpracování úvěru	2 900 Kč
Ocenění nemovitosti	4 500 Kč
Správa hypotečního úvěru	150 Kč/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky KB

**Celková cena hypotečního úvěru: 2 483 120 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 983 120 Kč**

#### 4.1.2 Výše hypotečního úvěru u ČSOB, a. s.

Banka nabídla manželům úvěr s názvem „Bezstarostná hypotéka“. Hypotéku lze pořídit od 200 000 až do 100 % hodnoty nemovitosti, přičemž maximální výše úvěru není omezena. Splátky si klient může rozložit od 5 do 40 let. Výše úrokové sazby činí 3,59 % a splátky jsou stanoveny ve výši 6 811 Kč.

Tab. č. 4-2 Nabídka ČSOB, a. s.

Výpočet výše hypotečního úvěru	
Výše hypotečního úvěru	1 500 000 Kč
Doba splatnosti	30 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	3,59 %
Orientační výše měsíční splátky	6 811 Kč
Poplatek za zpracování úvěru	6 000 Kč
Ocenění nemovitosti	4 500 Kč
Správa hypotečního úvěru	150 Kč/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky ČSOB

**Celková cena hypotečního úvěru: 2 516 460 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 1 016 460 Kč**

#### 4.1.3 Výše hypotečního úvěru u České spořitelny, a. s.

U České spořitelny byla manželům nabídnuta hypotéka s úrokovou sazbou 3,19 % s pětiletou dobou fixace. Hypotéku lze získat až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Tab. č. 4-3 Nabídka České spořitelny, a. s.

Výpočet výše hypotečního úvěru	
Výše hypotečního úvěru	1 500 000 Kč
Doba splatnosti	30 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	3,19 %
Orientační výše měsíční splátky	6 479 Kč
Poplatek za zpracování úvěru	zdarma
Ocenění nemovitosti	4 400 Kč
Správa hypotečního úvěru	150 Kč/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky České spořitelny

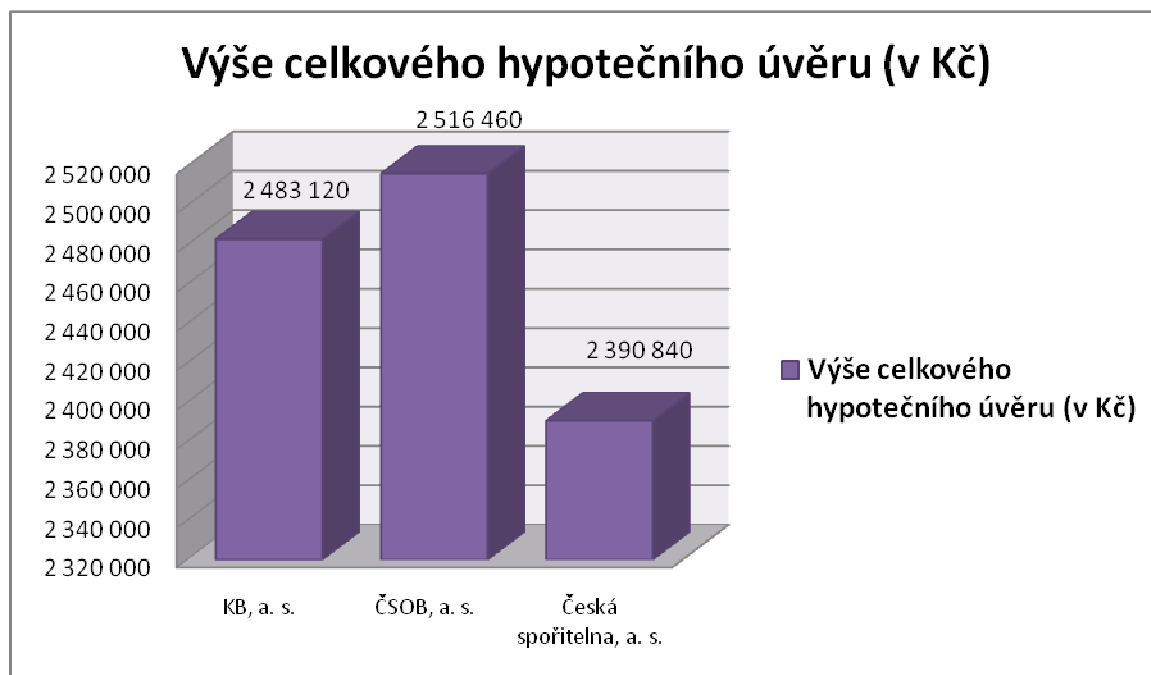
**Celková cena hypotečního úvěru: 2 390 840 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 890 840 Kč**

#### 4.1.4 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 1

Manželský pár žádal o hypotéku ve výši 1 500 000 Kč. Jejich žádosti vyhověly všechny bankovní ústavy. Pro žadatele bude nejvýhodnější vyřídit si hypoteční úvěr u České spořitelny, kdy celková výše hypotečního úvěru je 2 390 840 Kč a výše přeplacené částky činí 890 840 Kč. U Komerční banky by byla výše úvěru 2 483 120 Kč a výše přeplatku by činila 983 120 Kč. Rozdíl oproti České spořitelně činí 92 280 Kč. ČSOB by manželskému páru poskytla úvěr ve výši 2 516 460 Kč s přeplatkem 1 016 460 Kč. Rozdíl ČSOB oproti České spořitelně činí 125 620 Kč.

**Graf 4. 1** Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 1



Zdroj: vlastní zpracování

## **4.2 Příklad č. 2 – svobodný, zaměstnaný muž**

Pro druhý příklad jsem si vybrala zaměstnaného muže ve věku 27 let, který pracuje na plný úvazek v továrně na výrobu pneumatik. Je vyučený elektromechanik a v továrně pracuje 7 let. Jeho mzda se pohybuje v průměru kolem 17 000 Kč. U banky si již vzal spotřebitelský úvěr dne 15. 6. 2010 ve výši 40 000 Kč a měsíčně splácí 3000 Kč. Muž nemá žádné úspory a žádá banku o hypoteční úvěr ve výši 1 200 000 Kč.

### **4.2.1 Výše hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s.**

Vzhledem k výši příjmu klienta mu bude úvěr poskytnut. Banka nabídla muži produkt s názvem Flexibilní hypotéka. Úroková sazba v jeho případě činí 4,49 % při 3leté fixaci a s dobou splácení 20 let.

Tab. č. 4-4 Nabídka Komerční banky, a. s.

<b>Výpočet výše hypotečního úvěru</b>	
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	<b>1 200 000 Kč</b>
<b>Doba splatnosti</b>	<b>20 let</b>
<b>Délka fixace úrokové sazby</b>	<b>3 roky</b>
<b>Úroková sazba</b>	<b>4,49 %</b>
<b>Orientační výše měsíční splátky</b>	<b>7 585 Kč</b>
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	<b>2 900 Kč</b>
<b>Ocenění nemovitosti</b>	<b>3500 Kč</b>
<b>Správa hypotečního úvěru</b>	<b>250 Kč/měsíc</b>

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky KB

**Celková cena hypotečního úvěru: 1 886 800 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 686 800 Kč**

#### 4.2.2 Výše hypotečního úvěru u ČSOB, a. s.

I v tomto případě banka žádosti mladého muže vyhoví. Banka muži nabídla úvěr s výší splátek 8 316 Kč měsíčně a úroková sazba činí 5,59 % při fixaci 3 roky. Klient nemusí dokládat své příjmy, protože si zvolil Hypotéku bez dokládání příjmů.

Tab. č. 4-5 Nabídka ČSOB, a. s.

<b>Výpočet výše hypotečního úvěru</b>	
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	<b>1 200 000 Kč</b>
<b>Doba splatnosti</b>	<b>20 let</b>
<b>Délka fixace úrokové sazby</b>	<b>3 roky</b>
<b>Úroková sazba</b>	<b>4,59 %</b>
<b>Orientační výše měsíční splátky</b>	<b>7 650 Kč</b>
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	<b>4 800 Kč</b>
<b>Ocenění nemovitosti</b>	<b>3 500 Kč</b>
<b>Správa hypotečního úvěru</b>	<b>150 Kč/měsíc</b>

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky ČSOB

**Celková cena hypotečního úvěru: 1 880 300 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 680 300 Kč**

#### 4.2.3 Výše hypotečního úvěru u České spořitelny, a. s.

U České spořitelny vyhověli požadavkům klienta, který si určil dobu splatnosti úvěru na 20 let a tříletou dobu fixace. Banka žadateli spočítala výši splátek na 6 892 Kč a úrokovou sazbu 3,39 % p. a.

Tab. č. 4-6 Nabídka České spořitelny, a. s.

<b>Výpočet výše hypotečního úvěru</b>	
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	1 200 000 Kč
<b>Doba splatnosti</b>	20 let
<b>Délka fixace úrokové sazby</b>	3 roky
<b>Úroková sazba</b>	3,39 %
<b>Orientační výše měsíční splátky</b>	6 892 Kč
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	zdarma
<b>Ocenění nemovitosti</b>	3 900 Kč
<b>Správa hypotečního úvěru</b>	<b>150 Kč/měsíc</b>

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky České spořitelny

**Celková cena hypotečního úvěru: 1 693 980 Kč**

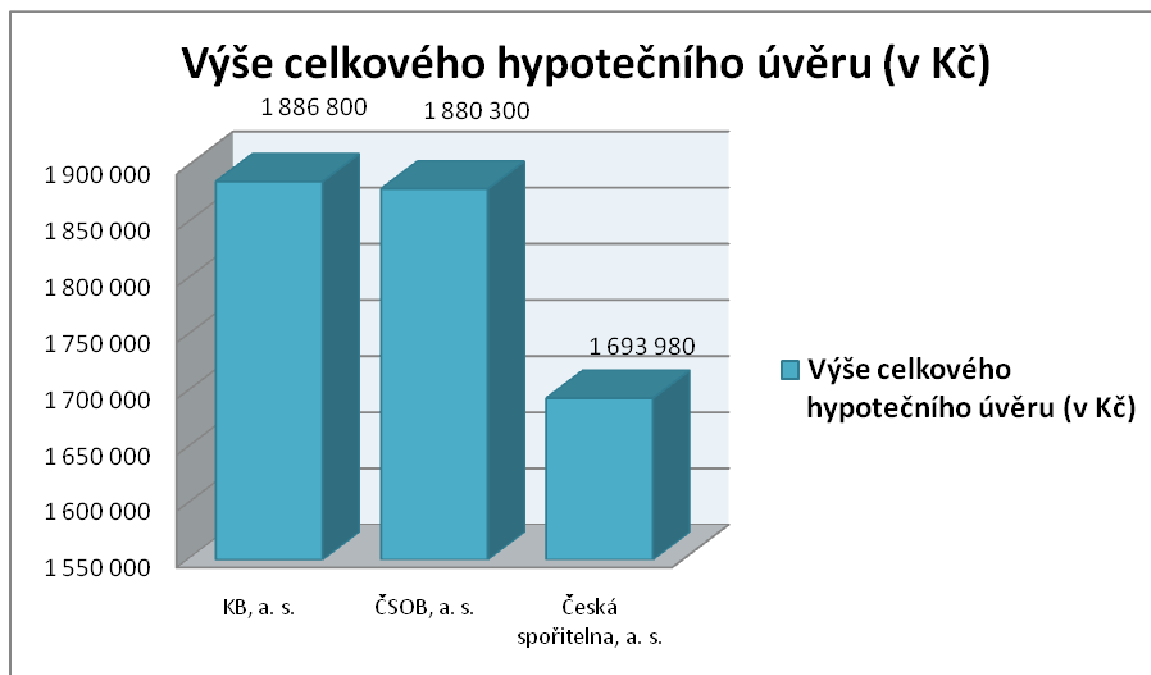
**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 493 980 Kč**

#### 4.2.4 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 2

Nejvýhodnější hypoteční úvěr pro mladého muže nabízí opět Česká spořitelna, kdy celková výše hypotečního úvěru činí 1 693 980 a výše přeplatku je 493 980 Kč. Rozdíl mezi přeplatkem České spořitelny a KB je 192 820 Kč, kdy celková výše úvěru u Komerční banky činí 1 886 800. Výše úvěru u ČSOB činí 1 880 300 a rozdíl v přeplatku mezi Českou spořitelnou a ČSOB je 186 320 Kč. Je tedy patrné, že ČSOB zaujala druhé místo.



**Graf 4. 2 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 2**



Zdroj: vlastní zpracování

### **4.3 Praktický příklad č. 3 – svobodná matka s dítětem**

Ve třetím příkladě uvedu ženu, 29 let, s jedním dítětem. Jedná se o svobodnou matku a její dítě dochází do první třídy základní školy. Žena pracuje jako účetní v mezinárodní společnosti. Jako vystudovaná inženýrka činí její průměrný měsíční výdělek 28 000 Kč. Bydlí u rodičů a nemá u banky žádné závazky. Na účtu má naspořeno 400 000 Kč. Chtěla by získat hypotéku ve výši 700 000 Kč ke koupi bytu o velikosti 1+1.

#### **4.3.1 Výše hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s.**

Žena žádá u banky o hypoteční úvěr ve výši 700 000 Kč. Vzhledem k výši jejích příjmů bude ženě úvěr poskytnut. Úroková sazba bude činit 4,09 %. Žena očekává v budoucnu pokles úrokových sazeb, proto volí dobu fixace na 1 rok.

Tab. č. 4-7 Nabídka Komerční banky, a. s.

<b>Výpočet výše hypotečního úvěru</b>	
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	700 000 Kč
<b>Doba splatnosti</b>	15 let
<b>Délka fixace úrokové sazby</b>	1 rok
<b>Úroková sazba</b>	4,09 %
<b>Orientační výše měsíční splátky</b>	5 209 Kč
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	2 900 Kč
<b>Ocenění nemovitosti</b>	3 500 Kč
<b>Správa hypotečního úvěru</b>	150 Kč/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky KB

**Celková cena hypotečního úvěru: 971 020 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 271 020 Kč**

#### **4.3.2 Výše hypotečního úvěru u ČSOB, a. s.**

I v této bance bude ženě úvěr poskytnut. Úroková sazba bude činit 4,14 % p. a. a výše měsíční splátky je stanovena na 5 227 Kč.

Tab. č. 4-8 Nabídka ČSOB, a. s.

<b>Výpočet výše hypotečního úvěru</b>	
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	<b>700 000 Kč</b>
<b>Doba splatnosti</b>	<b>15 let</b>
<b>Délka fixace úrokové sazby</b>	<b>1 rok</b>
<b>Úroková sazba</b>	<b>4,14 %</b>
<b>Orientační výše měsíční splátky</b>	<b>5 227 Kč</b>
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	<b>2 800 Kč</b>
<b>Ocenění nemovitosti</b>	<b>3 500 Kč</b>
<b>Správa hypotečního úvěru</b>	<b>150 Kč/měsíc</b>

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky ČSOB

**Celková cena hypotečního úvěru: 974 160 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 274 160 Kč**

#### 4.3.3 Výše hypotečního úvěru u České spořitelny, a. s.

I v tomto případě banka žadateli vyhověla. Žena žádala o úvěr ve výši 700 000 Kč s dobou splatnosti 15 let. Jelikož zvolila délku fixace úrokové sazby na 1 rok, výši úrokové sazby banka počítala na 4,09 % p. a. a výše měsíční splátky činí 5 209 Kč.

Tab. č. 4-9 Nabídka České spořitelny, a. s.

<b>Výpočet výše hypotečního úvěru</b>	
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	<b>700 000 Kč</b>
<b>Doba splatnosti</b>	<b>15 let</b>
<b>Délka fixace úrokové sazby</b>	<b>1 rok</b>
<b>Úroková sazba</b>	<b>4,09 %</b>
<b>Orientační výše měsíční splátky</b>	<b>5 209 Kč</b>
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	<b>zdarma</b>
<b>Ocenění nemovitosti</b>	<b>3 900 Kč</b>
<b>Správa hypotečního úvěru</b>	<b>150 Kč/měsíc</b>

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky České spořitelny

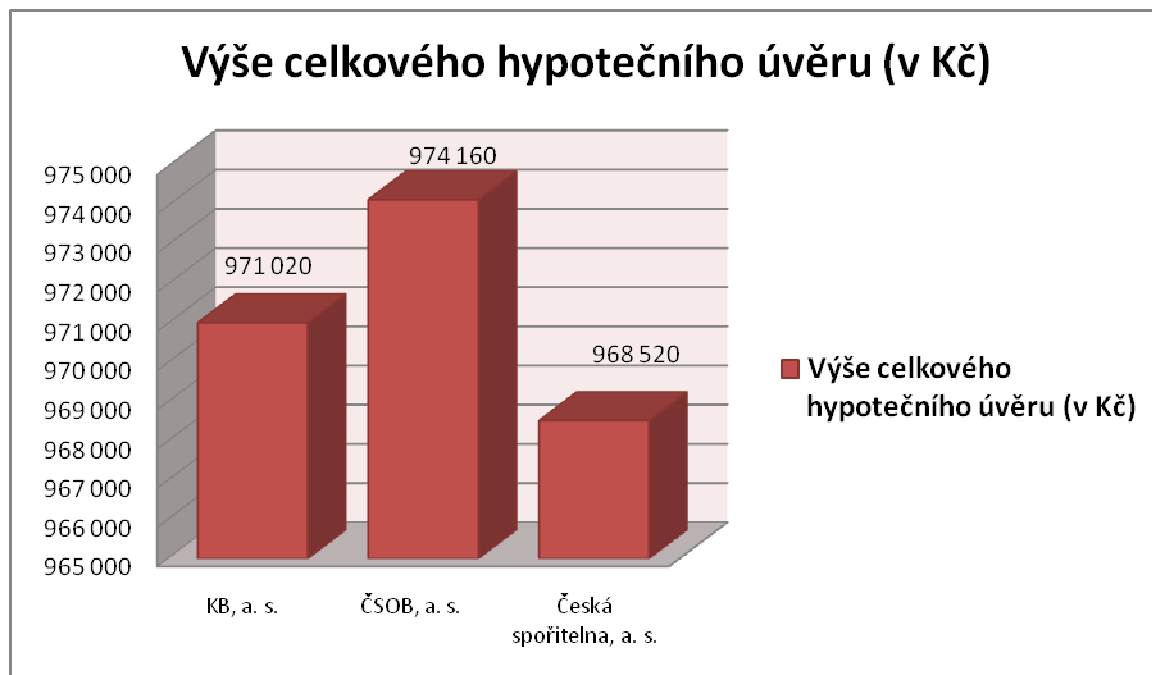
**Celková cena hypotečního úvěru: 968 520 Kč**

**Výše přeplacení hypotečního úvěru: 268 520 Kč**

#### 4.3.4 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 3

I v tomto případě nabízí nejvýhodnější hypoteční úvěr Česká spořitelna, kdy celková výše úvěru činí 968 520 a částka přeplatku je ve výši 268 520 Kč. U Komerční banky by činila celková výše úvěru 971 020 Kč, přičemž výše přeplatku by byla 271 020 Kč. Rozdíl mezi přeplatkem České spořitelny a Komerční banky je 2 500 Kč. ČSOB by poskytla úvěr ve výši 974 160 Kč. Rozdíl mezi přeplatkem ČSOB a České spořitelny činí 5 640 Kč. Přeplatek u ČSOB činí tedy 274 160 Kč.

**Graf 4. 3 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 3**



Zdroj: vlastní zpracování

**Tab. č. 4-10 Celkové zhodnocení nabídek hypotečních úvěrů**

Banka	Celková výše hypotečního úvěru (v Kč)		
	Příklad č. 1	Příklad č. 2	Příklad č. 3
<b>KB</b>	2 483 120	1 886 800	971 020
<b>ČSOB</b>	2 516 460	1 880 300	974 160
<b>ČS</b>	2 390 840	1 693 980	968 520

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je patrné z tabulky 4.10, nejvýhodnější hypoteční úvěry pro všechny tři modelové příklady nabízí Česká spořitelna, a. s. Druhý nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízí pro první a třetí modelový příklad Komerční banka, a. s. a pro modelový příklad č. 2 je naopak výhodnější úvěr od Československé obchodní banky, a. s. Nejméně výhodné úvěry tedy nabízí ve dvou ze tří případů banka ČSOB. Klientům je vhodné jednoznačně doporučit produkty nabízené Českou spořitelnou, a. s., která díky nejnižším úrokovým sazbám nabízí hypoteční úvěry s celkově nejnižší výší úvěrů.

## 5 Závěr

Tato práce byla zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů jako jednoho z možných zdrojů financování bydlení. Hypoteční úvěrování a proces získávání hypotečních úvěrů je velice rozsáhlou a složitou záležitostí. Oddělení hypotečního bankovníctví od ostatních okruhů bankovníctví je velice prospěšné zejména kvůli specializaci tohoto úseku. Díky osamostatnění tohoto finančního úseku se mohou banky odborně starat o své klienty, což je jak pro banku, tak pro zákazníky velice prospěšné.

Hypoteční bankovníctví učinilo od svého zrodu značný pokrok a stále se pozitivně vyvíjí. Dalo by se říci, že hypoteční úvěry jsou dnes již srovnatelné s produkty států Evropské unie a vzhledem k příznivému vývoji lze očekávat stabilní poptávku po bydlení a další vývoj nových a stále výhodnějších hypotečních úvěrů na bydlení. Se stále se snižujícími úrokovými sazbami se zájem o hypotéky zvyšuje a toto skýtá velice výhodné podmínky pro občany. Významnou součástí hypotečního úvěrování je také státní podpora hypotečních úvěrů. Stát se snaží prostřednictvím dotací a daňových úlev podporovat občany a vytvářet tak dobré podmínky pro rozvoj bytového fondu. V této diplomové práci jsou uvedeny formy státní podpory jak přímé, tak nepřímé. V současné době je však využívána občany pouze podpora ve formě odpočtu zaplacených úroků z hypotečních úvěrů od daňového základu.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány velkým množstvím bankovních institucí a tyto instituce nabízejí také velké množství produktů na základě různých kritérií. V této práci byly analyzovány tři bankovní instituce a jejich hypoteční produkty na základě tří modelových příkladů. Náhodně vybranými bankami byly: Komerční banka, a. s., Československá obchodní banka, a. s. a Česká spořitelna, a. s. Všechny tyto banky se řadí mezi bankovní instituce, které zaujímají vysoké postavení na finančním trhu a ještě s několika dalšími bankami patří mezi největší poskytovatele hypotečních úvěrů v České republice. Každý modelový příklad má odlišná kritéria a také se liší charakterem klientů. Ve všech třech případech zaujala první pozici Česká spořitelna, a. s., která z těchto vybraných bank nabízí v současné době nejvýhodnější podmínky a tedy nejvýhodnější hypoteční úvěry. Ve dvou ze tří případů se na druhé pozici umístila Komerční banka, a. s. a nejdražší hypotéky poskytuje Československá obchodní banka, a. s.

Cílem této práce bylo objasnění základních pojmů týkajících se hypotečních úvěrů a seznámení s průběhem jejich vyřízení, čerpání a splácení. Pomocí vybraných bank a jejich produktů byly nastíněny výpočty splátek, celkové výše úvěru a také přeplatek, které jsou značné. Na základě výpočtů mohlo být provedeno doporučení nejvýhodnějších hypoték pro odlišné zájemce a pomocí grafů znázorněno jejich vyhodnocení.

Jak už bylo zmíněno výše, pro všechny potenciální klienty je nejvýhodnější zvolit hypoteční produkty nabízené Českou spořitelnou, a. s., která jednoznačně konkuruje díky svým nízkým úrokovým sazbám Komerční bance, a. s. i Československé obchodní bance, a. s. Dalším důležitým faktorem pro rozhodnutí o výhodnosti úvěru mohly být účtované poplatky za zpracování úvěru. Česká spořitelna na rozdíl od dalších dvou bank neúčtuje za tuto službu žádné poplatky. Za správu hypotečního úvěru ve většině případů účtují banky stejnou částku.

Jelikož v dnešní době existuje široká nabídka hypotečních úvěrů u různých bankovních institucí na českém trhu, je problematické se v těchto úvěrech orientovat. Banky se snaží nabízet co nejlevnější produkty, avšak každý potenciální klient si musí sám zhodnotit, zda jsou pro něj výhodné. Je důležité si uvědomit, jaká kritéria jsou pro něj rozhodující, jelikož hypoteční úvěry zahrnují velké množství poplatků. I přes přetrvávající konkurenční boje jsou některé poplatky vysoké a můžeme jen doufat, že začnou banky tyto poplatky snižovat, aby byla možnost financování vlastnického bydlení ještě dostupnější.

## Seznam použité literatury

### A) Knižní publikace

GARNETT, Daniel. *Housing Finance*. 1st ed. London: The Chartered Institute of Housing, 2000. ISBN 1900396831.

JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.

JÍLEK, Josef a Jitka SVOBODOVÁ. *Účetnictví bank a finančních institucí*, 2008. 6. vyd. Praha: Grada Publishing, 2008. 584 s. ISBN 978-80-247-2575-8

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

RADOVÁ, Jarmila a Petr DVOŘÁK. *Finanční matematika pro každého*. 4. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2003. 260 s. ISBN 80-247-0473-0.

SCHELLEOVÁ, Ilona a kol. *Exekuce*. 1. vyd. Ostrava: KEY Publishing, 2008. 216 s. ISBN 978-80-87071-91-5.

SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

VEDLICH, Joseph. *Úvod do řízení úvěrového rizika*. 1. vyd. Praha: Management Press, Ringier ČR, 1994. 315 s. ISBN 80-85603-49-7.

### B) Legislativa

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance

### C) Internetové zdroje

<http://www.csob.cz>

<http://www.csas.cz>

<http://www.kb.cz>

<http://www.finance.cz>

<http://www.hypindex.cz>



<http://www.bankaroku.cz>

Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. 2000-2011 [cit. 2011-03-15]. Finance. Dostupné z:

<http://www.finance.cz/>

Hypindex.cz [online]. 2008-2010 [cit. 2011-05-01]. Hypindex. Dostupné z:

<http://www.hypindex.cz/>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. MMR: *Statistiky a analýzy ze dne 11. dubna 2011* [online]. MMR[11. 4. 2011]. Dostupné z:

<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-%282002-2008%29>

Česká národní banka. ČNB: *přehled bankovní statistiky ze dne 16. prosince 2011* [online]. ČNB [16. 12. 2011]. Dostupné z:

[http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/harm\\_stat\\_data/mir\\_cs.htm#B4](http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/harm_stat_data/mir_cs.htm#B4)

## Seznam tabulek

Tab. č. 2-1 Vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých občanům.....	22
Tab. č. 3-1 Přehled o výši státní podpory v jednotlivých letech: .....	43
Tab. č. 3-2 Přehled výše státní podpory podle termínu 1. čerpání hypotečního úvěru .....	45
Tab. č. 3-3 Stanovení úrokové dotace k hypotečním úvěrům .....	45
Tab. č. 4-1 Nabídka Komerční banky, a. s. ....	56
Tab. č. 4-2 Nabídka ČSOB, a. s. ....	57
Tab. č. 4-3 Nabídka České spořitelny, a. s. ....	58
Tab. č. 4-4 Nabídka Komerční banky, a. s. ....	60
Tab. č. 4-5 Nabídka ČSOB, a. s. ....	61
Tab. č. 4-6 Nabídka České spořitelny, a. s. ....	62
Tab. č. 4-7 Nabídka Komerční banky, a. s. ....	64
Tab. č. 4-8 Nabídka ČSOB, a. s. ....	65
Tab. č. 4-9 Nabídka České spořitelny, a. s. ....	66
Tab. č. 4-10 Celkové zhodnocení nabídek hypotečních úvěrů .....	67

## Seznam grafů

Graf 2. 1 Vývoj hypotečních úvěrů v letech 1995 - 2012 .....	13
Graf 3. 1 Vývoj úrokových sazeb v letech 2010 – 2012 .....	35
Graf 4. 1 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 1 .....	59
Graf 4. 2 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 2 .....	63
Graf 4. 3 Zhodnocení nabídek bank pro modelový příklad č. 3 .....	67

## Seznam zkratek

a. s.	akciová společnost
apod.	a podobně
BRKI	Bankovní registr clientských informací
č.	číslo
CERD	Centrální registr dlužníků ČR
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská unie
HZL	Hypoteční zástavní listy
KB	Komerční banka
Kč	korun českých
KÚ	Katastrální úřad
max.	maximální
mil.	milion
min.	minimální
např.	například
NRKI	Nebankovní registr clientských informací
p. a.	ročně
p. b.	procentní bod
Sb.	sbírka
tab.	tabulka
tzv.	takzvaný

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 27. 4. 2012

  
.....

Bc. Monika Stloukalová

Adrese trvalého pobytu studenta:

Štěrkoviště 1292  
765 02 Otrokovice

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 – Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru u ČSOB, a. s.

Příloha č. 2 – Žádost o hypoteční úvěr u Komerční banky, a. s.

Příloha č. 3 – Žádost o hypoteční úvěr u České spořitelny, a. s.